333
As24w

Die Wohnungsmieten in Berlin

von 1880—1910

Eine statistische Untersuchung als
Beitrag zur Theorie der Miete

Inaugural-Dissertation

zur Erlangung der Doktorwürde
der philosophischen Fakultät

der

K. Bayer. Friedrich-Alexanders Universität
Erlangen

von

Siegfried Ascher
Architekt
aus Berlin-Wilmersdorf

Tag der Promotion: 3. Oktober 1917

40

Referent: Professor Dr. Neuburg
Dekan: Professor Dr. Solereder

Dem Herrn Oberlandesgerichtspräsidenten
Wirkl. Geh. Oberjustizrat
Carl Lindenberg
in größter Verehrung zugeeignet

333
As24w

A.McN 16My25

Inhaltsverzeichnis.

Seite

Einleitung (Zweck der Arbeit) 1

1. Abschnitt. Die Theorie der Miete 2

§ 1. Die Produktionskostentheorie der klassischen Nationalökonomie 2
§ 2. Die Miete als Vorzugs- oder Monopolrente 3
§ 3. Miete und Bodenpreis. Ursache und Wirkung 6
§ 4. Die Miete nach der Grenznutzenlehre 7
§ 5. Die Möglichkeit einer statistischen Feststellung 9

2. Abschnitt. Die statistischen Unterlagen 9

§ 1. Örtliche und zeitliche Begrenzung 9
§ 2. Die Quellen 10
§ 3. Die Wertung der Quellen 11
§ 4. Die Einteilung der Wohnungen 12

3. Abschnitt. Die Mieten in Berlin 13

§ 1. Die Tabellen 13
§ 2. Die Ergebnisse der Tabellen 15
§ 3. Der Einfluß der baulichen Entwicklung Berlins auf die Mieten 17

4. Abschnitt. Die Ausstattung der Wohnungen 19

§ 1. Umfang und Fortschritt neuzeitlicher Ausstattung . . . 19
§ 2. Die Kosten der neuzeitlichen Ausstattung 20
§ 3. Der Einfluß der Kosten der Ausstattung auf die Mieten 22
§ 4. Die Leistungen der Hauswirte nach dem Mietsvertrag 23
§ 5. Die laufenden Unkosten und die Miete 24
§ 6. Zusammenstellung 25

5. Abschnitt. Der Einfluß der Herstellungskosten auf die Mietspreise 26

A. Grund und Boden 26

§ 1. Der Anteil der Baustelle an den Herstellungskosten des Hauses 26
§ 2. Die Geländeaufschließung 28
§ 3. Die Geländetechnik 30
§ 4. Die spekulative Zurückhaltung der Grundstücke 33
§ 5. Die Verteuerung des Bodens durch die Aufschließungskosten 34
§ 6. Die geschäftlichen Ergebnisse der Grundstücksgesellschaften 37
§ 7. Die Steigerung der Regulierungskosten und der Bodenpreise 40

B. Die Baukosten 42

§ 1. Die gesamten Baukosten 42
§ 2. Die Löhne der Bauhandwerker 42
§ 3. Die Baumaterialien 43

9 D 24 ak

569187

Seite

C. Die Kosten der Finanzierung eines Baues . . 45
§ 1. Das Kapital für die Wohnungsproduktion 45
§ 2. Die Beschaffung der erststelligen Hypotheken 46
§ 3. Die Beschaffung der Baugelder 49
§ 4. Der Einfluß der Konjunktur auf die Geldbeschaffung 50
§ 5. Die Konjunktur im Baugewerbe und die Mieten . . . 51
§ 6. Die Gesamthöhe der Finanzierungskosten 51

6. Abschnitt. Der Einfluß der Lage und der Entfernung auf die Mieten 53
§ 1. Der Begriff der Lage im Allgemeinen 53
§ 2. Die Lage bei dem Geschäftsboden 54
§ 3. Die Lage bei dem Wohnboden 54
§ 4. Die psychologischen Momente bei der Wohnungswahl 55
§ 5. Zusammenfassung 58
§ 6. Die Verkehrsverbindungen 58
§ 7. Die Mietspreise in den einzelnen Stadtvierteln von Berlin 60
§ 8. Der Mietspreis ein und derselben Wohnung innerhalb 30 Jahren 64

7. Abschnitt. Der Einfluß von Angebot und Nachfrage auf die Mieten 66
§ 1. Erklärung der Begriffe Angebot und Nachfrage . . . 66
§ 2. Die leerstehenden Wohnungen 67
§ 3. Die Beurteilung des Vorrates an Leerwohnungen . . 68
§ 4. Die Umzüge der Berliner Mieter 70
§ 5. Die Statistik der leerstehenden Wohnungen in Berlin . 70
§ 6. Die Wohnungsproduktion 72
§ 7. Der Einfluß des Vorrates an Leerwohnungen auf die Mietspreise 73
§ 8. Die Gliederung der Wohnungsnachfrage 74
§ 9. Der erforderliche Prozentsatz der Leerwohnungen . . . 76

8. Abschnitt. Die Steuern und laufenden Lasten 77
§ 1. Zusammenstellung der Steuern 77
§ 2. Die Haus-, Miets- und Grundsteuern 78
§ 3. Sublevationssteuer 79
§ 4. Einkommen- und Vermögenssteuer 80
§ 5. Besitzwechselabgaben 80
§ 6. Die Wertzuwachssteuer 81
§ 7. Laufende Unkosten 85
§ 8. Der Einfluß der Steuern und Lasten auf die Mieten . 86

9. Abschnitt. Miete und Einkommen 88
§ 1. Arbeitsmethoden der Statistik 88
§ 2. Das Schwabesche Gesetz und die Gegensätze: Miete — Einkommen — Lebensbedürfnisse 90
§ 2,1. Die Miete 90
§ 2,2. Das Einkommen 92
§ 2,3. Das Wohnen als Lebensbedürfnis 93
§ 3. Die Tabellen 94
§ 4. Das Ergebnis der Tabellen 95
§ 5. Das Einkommen einzelner Bevölkerungsschichten . . . 96
§ 6. Die sonstigen Lebensbedürfnisse 96
§ 7. Das Verhältnis von Einkommen und Miete 97

Schlußbetrachtung 100
Zusammenstellung der Ergebnisse und Folgerungen für die Theorie der Wohnungsmiete 100

Verzeichnis der Tabellen im Text.

Seite

I. Die Wohndichtigkeit, geordnet nach der Größe der Wohnungen 1900—1910 16

II. Die Anzahl der Abmieter und Schlafleute 1900—1910 . . 16

III. Die Wohndichtigkeit in Köln a. Rh., geordnet nach der Größe der Wohnungen 1890—1910 17

IV. Der Mietspreis und die durchschnittliche Zimmerzahl der Wohnungen ohne Gewerberäume, getrennt nach der Ausstattung mit Bad und elektrischem Lichte, 1910 21

V. Umfang und Mehrkosten neuzeitlicher Wohnungsausstattung 22

VI. Der Anteil des Bodenpreises und der Baukosten an den Gesamtkosten eines Wohnhauses 27

VII. Die durchschnittlichen Kosten der Geländeaufschließung . . 35

VIII. Die Verteuerung des Bodens durch die Regulierungskosten für einzelne Bodenpreise 35

IX. Der Anteil des Rohlandes an den Kosten des fertigen Baulandes 36

X. Die geschäftlichen Ergebnisse zweier Grundstücksgesellschaften verglichen mit den Durchschnittswerten der Tabelle VII 38

XI. Fiktive Umrechnung der Ergebnisse der Tabelle X . . . 39

XII. Weitere tatsächliche Ergebnisse einiger Grundstücksgesellschaften 40

XIII. Die Baukosten der Wohnhäuser, berechnet für 1 qm bebauter Fläche von 1880—1910 42

XIV. Die Beteiligung der Hypothekenbanken und Institute an den Beleihungen 1910—1912 47

XV. Die Schwankungen der Mieten in den einzelnen Stadtvierteln um den Mittelpreis, geordnet nach der Wohnungsgröße 1910 63

XVI. Die Wohndauer der Mieter 1905 und 1910 70

XVII. Die Erträge der Wertzuwachssteuer und der Umsatzsteuer in Berlin und einigen Vororten von 1908—1914 83

XVIII. Anteil der Miete am Einkommen, gesondert nach Konsumtionsklassen (nach Lexis, 1907) 98

XIX. Anteil der Miete am Einkommen (nach der Reichserhebung 1909) 99

Anhang.

A. Tabellen.

Seite

1. Zahl der Wohnungen, deren Mietspreis und Bewohner, von 1880—1910, getrennt nach Wohnungen ohne und mit Gewerberäumen 107
2. Die Steigerung der Durchschnittsmieten, der Wohndichte und der Mietsquoten von 1880—1910 in % von 1880, getrennt nach Wohnungen ohne und mit Gewerberäumen 108
3. Der Mietspreis einer Wohnung ohne Gewerberäume und eines heizbaren Zimmers von 1880—1910, getrennt nach der Wohnungsgröße 108
4. Ausstattung der Wohnungen ohne Gewerberäume 109
5. Die Mieterwohnungen ohne Gewerberäume, ohne und mit Zentralheizung und deren Mietspreise nach der Zählung von 1910 110
6. Bewohnte Mieterwohnungen ohne Gewerberäume und ihr Mietspreis, geordnet nach der Anzahl der Wohnräume und dem Vorhandensein von Badezimmer und elektrischem Licht nach der Zählung im Jahre 1910 111
7. Die Stundenlöhne einzelner Bauhandwerker von 1880—1910 . 112
8. Verkäufe und Subhastationen bebauter Grundstücke von 1880 bis 1910 113
9. Verzinsung und Abschlußprovision für erste Hypotheken von 1898—1913. (Nach den Veröffentlichungen des Vereins Berliner Hypothekenmakler) 112
10. Der Diskont, die Kurse und die Verzinsung der Staatspapiere und Pfandbriefe von 1880—1910 . . . . . 114/15
11. Die direkten Mieterwohnungen ohne Gewerberäume, geordnet nach Größengruppen und Stadtteilen, und ihre Bewohner nach der Zählung von 1910 . . . . . 116/17
12. Die Anzahl der direkten Mieterwohnungen ohne Gewerberäume und ihre durchschnittlichen Mietspreise, geordnet nach der Zimmerzahl und nach Stadtteilen, nach der Zählung von 1910 118/19
13. Die leerstehenden Wohnungen mit und ohne Gewerberäume, sowie die übrigen Gelasse (Gewerberäume) von 1880—1912 . . 120
14. Die leerstehenden Wohnungen ohne Gewerberäume, geordnet nach Größengruppen, von 1899—1912 120
15. Durch Neubauten neuerstandene Wohnungen ohne Gewerberäume, geordnet nach Größengruppen, von 1901—1911 . . . 121
16. Die erteilten Bauscheine und die Gebrauchsabnahme von Wohngebäuden von 1880—1910 121
17. Die Bewegung der Bevölkerung von 1880—1910 verglichen mit der Anzahl der Wohnungen 122
18. Die Steuern auf dem bebauten Grundbesitz von 1880—1912 . . 123

Seite

19. Das durchschnittliche Einkommen eines Bewohners von 1880 bis 1891 123
20. Die Anzahl der Bewohner und der Zensiten, sowie ihr Einkommen und die Staatseinkommensteuer im ganzen wie im Durchschnitt von 1892—1915 124
21. Vergleich zwischen Einkommen und Miete von 1880—1910 . . 125
22. Die Gehaltssteigerung einzelner Beamtenklassen von 1880 bis 1910 126
23. Lebensmittelpreise in Berlin im jährlichen Durchschnitt und in Preußen in fünfjährigem Durchschnitt von 1880—1910 . . . 127
24. Das Verhältnis zwischen Miete und Einkommen bei reinen Mieterwohnungen in Köln a. Rh. am 1. Dezember 1910 . . 128

B. Kurvenblätter.

I. Die Steigerung der Durchschnittsmiete, der Mietsquote eines Bewohners und die Minderung der Wohndichte von 1880—1910, getrennt nach Wohnungen mit und ohne Gewerberäume 131
II. Einige Beispiele moderner Wohnungsausstattung berechnet vom Tausend aller Wohnungen, verglichen mit der Miete einer Wohnung ohne Gewerberäume von 1880—1910 . . . 132
III. Die Steigerung der Bauhandwerkerlöhne, der Wohnungsmiete und der Mietsquote eines Bewohners von 1880—1910 133
IV. Der Reichsbankdiskont und die tatsächliche Verzinsung der Staatspapiere und Pfandbriefe, sowie die Zinsen der Hypotheken verglichen mit der Wohnungsmiete von 1880 bis 1910 134
V. Die freihändigen Hausverkäufe, die Subhastationen und die Mieten in den Volkszählungsjahren von 1880—1910 135
VI. Der Prozentsatz der leerstehenden Wohnungen, die Wohnungsproduktion und die Mieten, getrennt nach Wohnungen mit und ohne Gewerberäume von 1880—1910 . . 136
VII. Die Zunahme der Wohnungen und die Bewegung der Bevölkerung von 1880—1910 in Prozenten von 1880 137
VIII. Die Größe des Einkommens und der Wohnungsmiete in absoluten Zahlen von 1880—1910 138
IX. Die prozentuale Steigerung von Einkommen und Miete von 1880—1910 139

Literatur-Verzeichnis.

Außer den in den Fußnoten aufgeführten Schriften wurden noch folgende Werke herangezogen:

1. Baumert, Beiträge zur Verbesserung des Wohnungswesens (Spandau 1914).
2. Bericht über den 2. deutschen Wohnungskongreß (Leipzig 1911).
3. Brentano, Die Arbeiterwohnungsfrage in den Städten (1909).
4. Conrad, Statistik I (Jena 1910).
5. Damaschke, Geschichte der Nationalökonomie (Berlin 1911).
6. Diefke, Zur Wohnungsfrage (Um Grund und Boden, IV. Jahrgang, 1. H., Berlin 1916).
7. Eberstadt, Handbuch des Wohnungswesens und der Wohnungsfrage (Jena 1909).
8. Eberstadt, Unser Wohnungswesen und die Notwendigkeit eines preußischen Wohnungsgesetzes (Jena 1910).
9. Fircks, Bevölkerungslehre und Bevölkerungspolitik (1898).
10. Gemünd, Die Grundlagen zur Besserung der städtischen Wohnverhältnisse (1913).
11. Haberland, Der preußische Gesetzentwurf zur Verbesserung der Wohnungsverhältnisse (Berlin 1904).
12. Haase, Das Problem der Wohnungsgesetzgebung (1913).
13. Herkner, Wohnungsfrage und Bebauungsplan (1908).
14. Homburger, Die Entwickelung des Zinsfußes von 1870—1903.
15. Immobiliarkreditkommission. Stenographischer Bericht und statistisches Material (Berlin 1916).
16. Jäger, Die Wohnungsfrage (1902—1903).
17. Jahrbuch der Wohnungsreform (1912).
18. Lindemann, Wohnungsstatistik (Schriften des Vereins für Sozialpolitik, Bd. 94, Leipzig 1901).
19. Mangoldt, Die städtische Bodenfrage (1907).
20. Meinardus, Die Terraintechnik (Berlin 1914).
21. Pohle, Die Wohnungsfrage (1910).
22. Sentemann, Die deutsche Wohnungsstatistik (Die Wohnungsfragen und das Reich, Göttingen 1902).
23. Sentemann, Einfluß der Familienstärke auf das Verhältnis zwischen Einkommen und Miete (1914).
24. Statistisches Jahrbuch deutscher Städte (Neefe).
25. Statistisches Jahrbuch für das Deutsche Reich.
26. Statistisches Amt der Stadt Schöneberg. Vierteljahrshefte.
27. Stübben, Die Bedeutung der Bauordnungen und Bebauungspläne für das Wohnungswesen (Göttingen 1902).
28. Voigt, Andr., Das Utopische in der Bodenbewegung (Um Grund und Boden, Heft 1, Berlin 1913).
29. Voigt, Paul, Hypothekenbanken und Beleihungsgrenze (Berlin 1899).
30. Voigt, Paul, Grundrente und Wohnungsfrage in Berlin und seinen Vororten (Jena 1901).
31. v. Wieser, Die Theorie der städtischen Grundrente (Wiener staatsw. Studien, 9. Bd., 1909).
32. Wirz, Wohnungsverhältnisse, Bauordnung und Grundstückspolitik der Stadt Köln a. Rh. (Bodenpolitische Zeitfragen, Heft 2, Berlin 1914).
33. Wilmersdorfer Blätter (Herausgegeben vom Stat. Amt der Stadt Berlin-Wilmersdorf).
34. Zuwachssteuergesetz. Bericht der 15. Kommission über die 3. Lesung des Entwurfs eines Z.-St.-G. (Berlin 1911).

Einleitung.

Seit Eberstadt sein Werk über „Städtische Bodenfragen“[1]) veröffentlicht hat, ist das Schlagwort von der ungeheuren Steigerung der Wohnungsmiete aufgekommen und hat dauernde Verbreitung in der volkswirtschaftlichen und insbesondere in der bodenreformerischen Literatur gefunden.[2]) Bewiesen ist diese Behauptung nicht; es ist ihr andererseits zwar oft und eindringlich widersprochen worden; aber eine Widerlegung an der Hand einwandfreien statistischen Materials für einen längeren Zeitraum und für einen größeren Bezirk ist bisher noch nicht versucht worden. Die Gründe hierfür liegen einerseits in den bisher noch nicht genügend geklärten einzelnen Begriffen der Wohnungsstatistik, deren Terminologie und Deutung vielfach schwankt, andererseits aber in der Schwierigkeit der Beschaffung maßgeblicher Unterlagen und in dem Umfang des Materials.

Es soll nun an der Hand bestimmter Zahlen der Versuch unternommen werden, diese Frage für die Stadt Berlin zu untersuchen. Zuvor ist es jedoch erforderlich, die Theorie der Miete, insbesondere der hier zur Erörterung stehenden Wohnungsmiete, zu untersuchen und die Einflüsse auf dieselbe in ihren verschiedenen Wirkungen kritisch zu werten.

---

[1]) Eberstadt, Städtische Bodenfragen (Berlin 1894).

[2]) So wurde in der am 25. Januar 1913 veröffentlichten Begründung zum Entwurf eines Preußischen Wohnungsgesetzes ausgeführt (S. 12): „Infolge einer ungesunden Boden- und Häuserspekulation sind die Mieten zu unverhältnismäßiger Höhe getrieben worden.“ Ebenso S. 14: „Die durch die ungesunde Spekulation hervorgerufenen hohen Bodenpreise . . . treiben die Mieten auf eine für die ärmeren Bevölkerungsklassen unerschwingliche Höhe hinauf.“ (Sammlung amtlicher Veröffentlichungen Nr. 44 Berlin 1913.)

1. Abschnitt.

Die Theorie der Miete.

§ 1.

Die Produktionskostentheorie der klassischen Nationalökonomie.

Wenn in der volkswirtschaftlichen Literatur das Mietsproblem zur Erörterung gelangt, so wird in vielen Fällen ausschließlich die Bodenfrage behandelt und beide Begriffe vermengt oder indentifiziert. Die Miete wird als städtische Bodenrente bezeichnet, den Früchten des Ackers gleichgestellt und an die Stelle der Fruchtbarkeit des Ackerbodens dann die Lage des Wohnbodens gesetzt.

Hierbei wird vielfach übersehen, daß bei der Wohnungsproduktion die Substanz des Hauses einen wesentlich größeren Anteil an den Gesamtkosten hat wie der Grund und Boden, so daß dieser keinesfalls bei der Bestimmung der Mietspreise allein ausschlaggebend sein kann, und daß schließlich der Begriff der Miete auch ohne den Boden denkbar wäre. (Wagen- und Schiffswohnungen, Hausboote.)

Es zeigt sich daher die Notwendigkeit, die Miete als selbstständigen Begriff aufzufassen und theoretisch zu untersuchen.

Geht man von der Tatsache aus, daß der Wohnungsbau in modernen Großstädten im wesentlichen auf dem Prinzip der Gewerbefreiheit, der freien Konkurrenz, der individuellen Produktionsweise beruht, so kann man die Theorie der Miete zunächst unter den Gesichtspunkten betrachten, welche sich aus der Anwendung der Wert- und Preislehre der klassischen Nationalökonomie ergeben. Nach den Theorien von Adam Smith und Ricardo wäre anzunehmen, daß die Produktionskosten den Wert der Wohnung bestimmen; ihr natürlicher Preis zeigt demgemäß die Tendenz, sich nach den durchschnittlichen Produktionskosten zu bewegen oder um den mittleren Kostenwert je nach Angebot und Nachfrage zu schwanken.

Gegen diese Theorie würde ein Teil der Einwände gelten, welche gegen jenes Produktionskostengesetz von der modernen Nationalökonomie geltend gemacht werden, insbesondere deswegen, weil der Besitz eines Hauses nicht unter allen Umständen übertragbar und veräußerlich ist und deshalb auch Fälle eintreten können, in welchen die Wohnungen dauernd unter den Selbstkosten hergegeben werden müssen.

Es müßten nach dieser Theorie letzten Endes die Produktionskosten der leistungsfähigsten Kategorie von Bauunternehmern für die Mietshöhe maßgebend sein. Diese würden nach und nach alle übrigen Bauunternehmungen verdrängen und sich mit dem landesüblichen Durchschnitt des Unternehmergewinns begnügen. Es fragt sich, ob eine solche Annahme der tatsächlichen Entwickelung in unserm modernen Städtebau entspricht oder nicht.

Als Tatsache kann zugegeben werden, daß der leistungsfähigste Bauunternehmer in steigendem Maße den Baumarkt beherrscht; begünstigt durch größere technische und kaufmännische Fähigkeiten, wird er besser und billiger produzieren als der schwache. Trotzdem wird es nun stets noch eine ganze Anzahl minder leistungsfähiger Unternehmer und Eigentümer geben, die zur Deckung des Bedarfs noch herangezogen werden müssen und deren Produktionskosten dann durch die Mieten gedeckt werden müssen. Werden nun in einem bestimmten Bezirk für gleiche Wohnungen annähernd gleiche Mietspreise erzielt, so sind diese schwächsten Unternehmer für die Preisbildung maßgebend, während die wirtschaftlich stärkeren Vorzugsgewinne erzielen.

§ 2.

Die Miete als Vorzugs- oder Monopolrente.

Es sind nun andere Theorien aufgestellt worden, welche speziell von der Tatsache ausgehen, daß der Wohnboden nicht beliebig vermehrt werden könne, sondern nur in beschränkter Menge vorhanden sei. Der Eigentümer eines besonders vorteilhaft gelegenen oder besonders billig beschafften Grundstückes müsse daher Vorzugsrenten oder sogar eine Monopolrente beziehen. In ersterem Falle würde der Mehrgewinn daraus resultieren, daß eine Durchschnittsmiete auf einem Grundstück von normaler Lage für den Marktpreis maßgebend ist; in letzterem Falle würde der Eigentümer den höchsten Preis zu erzielen wissen, den die zahlungsfähigste Konsumentengruppe noch leisten kann.

Es ist hierbei also zunächst die Frage zu prüfen, ob der städtische Wohnboden tatsächlich unvermehrbar ist. Aus Gründen, die später ausführlich dargelegt werden, ist ein großer Unterschied zwischen dem Boden als solchem und zwischen baufähigem Lande vorhanden. Bauland ist in Berlin und wohl in allen Städten so reichlich vorhanden, daß es für absehbare Zeit ausreicht, um einer vielfach vergrößerten Bevölkerung Raum zu geben. Außerdem ist es jederzeit möglich, Ackerland in Bauland zu verwandeln, wobei ausschließlich Gründe wirtschaftlicher Zweckmäßigkeit maßgebend sind. Diese Ansicht findet man in einem großen Teil der volkswirtschaftlichen Schriften bestätigt. So sagt Möller[1]): „Vermöge der Entwicklung der Verkehrsmittel, ins-

[1]) Möller, Wohnungsnot und Grundrente. (Jahrbuch für Nationalökonomie und Statistik, III. Folge, Band 23, 1902.)

besondere der Straßenbahnen, ist das Angebot von Baugrund beliebiger Vermehrung fähig." Baumeister[2]) drückt den gleichen Gedanken aus: „Die zum Wohnen dienende Fläche im Umkreise der Städte ist durch Entfestigung und neue Verkehrsmittel so vermehrt worden, daß der Ansiedlung ein schier unübersehbarer Raum zur Verfügung steht."

Andere geben zwar die absolute Unvermehrbarkeit des Bodens zu, betonen jedoch seine Wandlungsfähigkeit.

So Andreas Voigt[3]): „Der Boden ist, wenn auch nicht produzierbar, so doch in seinen Verwendungszwecken wandelbar und kann man jederzeit aus Ackerland Bauland gewinnen." So van der Borght[4]): „Alle einzelnen Nutzungsarten des Bodens, dessen Größe für den Gesamtstaat im wesentlichen gegeben ist, können sich gegenseitig verschieben. Aus Acker- und Waldboden kann neuer Wohnboden gemacht werden und ist Wohnboden gemacht worden."

Die zweite Frage, die bei Betrachtung dieser Theorie auftritt, ist, ob die städtische Bodenrente nun als Differential- oder Monopolrente aufzufassen ist: Adam Smith[5]) legte auf das letztere Gewicht: „Die Höhe des Hauszinses in den großen Hauptstädten rührt nicht nur von der teuren Arbeit und den teuren Materialpreisen her, sondern vor allem von der teuren Grundrente, da jeder Eigentümer als Monopolist verfährt." Ricardo betont zwar die Auffassung als Differentialrente; aber ohne die Annahme einer gewissen Monopolstellung des Grundeigentümers ist seine Theorie nicht überzeugend. Bredt[6]) formuliert diesen Gedanken Ricardos: „Weil der Boden in dieser Lageklasse mehr abwirft als in den andern, trägt die Grundrente den Charakter als Differentialrente, und weil die Menge begrenzt ist, den als Monopolrente." Eberstadt[7]), Fuchs[8]) und die Bodenreformer[9]) fassen die Bodenrente als eine reine Monopolrente auf. Sie nehmen an, daß durch die Monopolstellung der Grundbesitzer entweder die Menge der angebotenen Güter oder die Anzahl der Anbietenden beschränkt wird, daß also entweder ein Mangel an Wohnboden vorliegt, oder daß das Angebot von Wohnungen künstlich beschränkt werden kann.

---

[2]) Baumeister, Bauordnung und Wohnungsfrage. (Berlin 1911.)
[3]) Voigt u. Geldner, Kleinhaus und Mietskaserne. (Berlin 1905.)
[4]) van der Borght, Gutachten zu dem Fragebogen für Erhebungen über den städtischen Immobiliarkredit. (Berlin 1914), S. 7.
[5]) Ad. Smith, Der Reichtum der Nationen (Übers. v. Stirner, Jena, 1910), I. Buch, 10. Kap., S. 164.
[6]) Bredt, Welche Umstände verteuern das städtische Bauland? (Berlin 1914), S. 27.
[7]) Eberstadt, Die Spekulation im neuzeitlichen Städtebau (Jena 1906), S. 17.
[8]) Fuchs, Vorträge und Aufsätze zur Wohnungsfrage (Leipzig 1904).
[9]) Handwörterbuch der Staatsw. Artikel „Bodenreform".

So behauptet Eberstadt: „Der Boden ist unvermehrbar, hat also einen Seltenheitswert, und so konnten die Eigentümer auf Grund einer Monopolstellung die Preise diktieren.“ Andere Schriftsteller verwerfen zwar die Monopolstellung der Bodeneigentümer, schreiben aber eine solche den Hausbesitzern zu. Eberstadt nahm späterhin[10]) beides an und betonte die Möglichkeit, daß sich die Hausbesitzer monopolistisch zusammenschließen können. Er stützt sich hierbei auf Düsseldorfer Verhältnisse. Hier sollen die Hausbesitzer einmal tatsächlich den Versuch gemacht haben, sich zwecks Erhöhung der Mieten zusammenzuschließen. Dieser Versuch ist aber mißlungen, da der anfängliche Erfolg dieser Mietserhöhung sofort ein Anwachsen der Wohnungsproduktion hervorgerufen und damit wieder einen Ausgleich der Mieten geschaffen hat. In Düsseldorf waren damals die Verhältnisse klein; in einer Großstadt wie Berlin mit ihren hundertfältigen Interessen ist ein solcher Zusammenschluß völlig unmöglich und tatsächlich niemals auch nur versucht worden.

Es ist auch an sich klar, daß die Preise der städtischen Wohnungen sich nicht willkürlich festsetzen lassen. Sie stellen sich als eine Markterscheinung dar, sind also von Angebot und Nachfrage abhängig. Ob aber eine willkürliche Beschränkung des Angebots von seiten der Eigentümer in den Verhältnissen einer Großstadt durchführbar ist, ist nach den bisherigen Erfahrungen zu verneinen. Jolles[11]) widerlegte diese Monopolstellung der Hausbesitzer mit folgenden Gründen: „Schon die Möglichkeit der Ausdehnung des Angebotes wirkt monopolhindernd, und es bedarf in der Regel keineswegs eines konkurrierenden Vorrates; andererseits wird durch monopolistisch gesteigerte Preise ein solcher Vorrat hervorgerufen, sofern die Ausdehnung des Angebotes wirtschaftlich überhaupt möglich ist.“ Sogar Damaschke gibt dies zu: „Sind viele preiswerte gesunde Wohnungen vorhanden, oder ist auch nur die Möglichkeit ihrer Herstellung gegeben, so wird kein Hauswirt die Möglichkeit haben, Unbilliges von seinen Mietern zu verlangen.“

Wenn nun auch der Bauboden in seiner Gesamtheit nahezu beliebig vermehrbar ist, so ist doch zuzugeben, daß in einer bestimmten Lage, innerhalb eines eng begrenzten Bezirkes, Wohnboden wie Wohnungen nur beschränkt oder gar nicht vermehrbar sein können. Betrachtet man nun die Miete nicht nur als Bodenrente, sondern auch als Produkt der Arbeit, welche auf die Herstellung und Unterhaltung des Hauses und der Wohnungen gerichtet ist, so ergibt sich der Einwand gegen die Rententheorie, daß sie den wirtschaftlichen Tatbestand nur einseitig und unvollkommen erfaßt. Jede von allgemeinen deduktiv gewonnenen

[10]) Eberstadt, Unser Wohnungswesen und die Notwendigkeit eines preußischen Wohnungsgesetzes (Jena 1910).

[11]) Jolles, Die allgemeine Monopolrente vom städt. Grundbesitz (Zeitschrift f. Staatsw., 62. Jahrg., 1906).

Prinzipien ausgehende Theorie der Miete wird der Schwierigkeit begegnen, daß einerseits die Beschränktheit des Baubodens und die daraus resultierende städtische Grundrente als ein mitbestimmender Faktor der Mietspreisbildung anzuerkennen ist, andererseits aber die Vermehrbarkeit der Wohnungen doch überall in gewissem Grade zur Geltung kommt. Können auch die mit allen Vorzügen der Lage ausgestatteten Wohnungen nicht nach Willkür vermehrt werden, so gibt es doch andere umfangreiche Wohnbezirke, in denen Wohnungen mit Durchschnittseigenschaften in großen Mengen zur Verfügung stehen und die lebhafte Konkurrenz des Angebotes zu einer annähernden Ausgleichung der Mietspreise führt. Dennoch bleibt der Einwand bestehen, daß die Wohnungen nicht eine fungible, vertretbare, beliebig ersetzbare Ware darstellen, wie sie etwa in den Massenartikeln der Großindustrie gegeben ist. In der Mehrzahl der Fälle sind eben ganz individuelle Vorzüge und Nachteile des Objektes für den Mietspreis maßgebend.

§ 3.

Miete und Bodenpreis. — Ursache und Wirkung.

Lag den bisherigen Theorien die Annahme zugrunde, daß entweder die Produktionskosten oder die mehr oder minder hervortretende Monopolstellung des Bodens die Preise der Wohnungen bestimmen, so fehlt es in der Literatur nicht an der gegenteiligen Ansicht: Nicht die Bodenpreise bestimmen die Mieten, sondern es sind vielmehr diese für den Bodenwert maßgebend, da der Wert eines Hauses sich nach seinem Ertrage richtet und ausschließlich durch diesen bestimmt wird.

So sagt Philippovich[12]): „Die Mietspreise sind das Ergebnis von Verhältnissen, auf welche der einzelne Hausbesitzer einen Einfluß auszuüben gar nicht in der Lage ist; die Mietspreise sind etwas Gegebenes, Feststehendes und sind dafür maßgebend, ob, bezw. in welchem Aufwande, ein Haus erbaut oder erworben werden kann. Niemals werden die Mietspreise aus den Kosten der Herstellung oder Erwerbung des Gebäudes berechnet."

Schwarz[13]) schließt sich dieser Ansicht an. „Es besteht der allgemeine Grundsatz, daß der Grundwert bestimmt wird einerseits durch die Höhe der Erträgnisse eines Gebäudes, welches auf dem betreffenden Grunde bei entsprechender Ausnutzung desselben errichtet werden kann, andererseits durch den jeweils geltenden Zinsfuß, welcher der Kapitalisierung dieses Erträgnisses zugrunde gelegt werden muß."

---

[12]) Philippovich, Aussage in der Enquete über die Reform der Gebäudesteuer am 10. 12. 03 (Wien 1904).

[13]) Schwarz, Die Entwickelung der städtischen Grundrente in Wien (Schriften des Vereins für Sozialpolitik, Bd. 95, 1901, S. 39).

So auch Gemünd[14]): „Die Mieten, welche die Wohnungsuchenden zu zahlen gewillt sind, bestimmen den Preis. Diese sind maßgebend für das, was der Hausbesitzer dem Bauunternehmer und dieser wieder dem Bodenspekulanten zahlen kann." Bredt[15]) endlich faßt diese Ansicht so zusammen: „Der Nutzen allein ist es, der den Wert eines Grundstückes bestimmt und demgemäß auch im Preise zum Ausdruck kommt." Auch die wirtschaftliche Praxis bestätigt dies: Der gemeine Wert eines Hauses ist derjenige, den es unter normalen Verhältnissen für jedermann hat. Er entspricht also im großen und ganzen dem Verkaufswert und ist entweder vom tatsächlichen Ertrage oder dem zu erwartenden abhängig; hierbei kommen also die Produktionskosten, insbesondere der Bodenwert, nur so weit in Betracht, als sie auf den jetzigen oder späteren Ertrag von Einfluß sind. Hieraus ergibt sich, daß Bauaufwand wie Bodenpreis vom späteren Ertrage abhängig sind und von diesem bestimmt werden. Eine Überwertung des Bodens wird daher stets eine Folge des zu hoch eingeschätzten späteren Ertrages sein und nicht in willkürlicher Festsetzung der Preise seinen Grund haben.

Bei einer richtigen Wertung des Ertrages müssen jedoch die besonderen Umstände der jeweiligen Marktlage, also das relative Verhältnis von Angebot und Nachfrage, genügend berücksichtigt werden. Es wird in der Literatur mehrfach[16]) behauptet, daß diese Faktoren allein den Wert der Wohnungen bestimmen. Diese Ansicht dürfte aber den Kern der Frage nicht richtig erfassen. Angebot und Nachfrage wirken bei der Preisbildung nur regulierend; allerdings ist ihr Einfluß so stark, daß er bei der Erklärung der tatsächlichen Mietspreise nicht vernachlässigt werden darf.

§ 4.

Die Miete nach der Grenznutzenlehre.

Die bisher dargestellten Theorien stimmen insofern überein, als sie die Tendenz verfolgen, die objektiven Faktoren hervorzuheben, von welchen die Höhe der Miete abhängt. Andererseits muß man aber betonen, daß dieser objektive Gebrauchswert einer Wohnung doch immer nur durch das Medium subjektiver Schätzung seitens des Mieters zur Geltung kommen kann. Diese Schätzung wird im einzelnen konkreten Falle durch mannigfache Nebenumstände beeinflußt; insbesondere sprechen hierbei psychologische Momente, Vorteile wie Annehmlichkeiten mit, die schwer in Geld schätzbar sind.

---

[14]) Gemünd, Bodenfrage und Bodenpolitik in ihrer Bedeutung für das Wohnungswesen (1911), S. 103.

[15]) Bredt, a. a. O., S. 29.

[16]) so auch Pesl, Der städtische Grund und Boden (1912), S. 148.

Sobald man nun annimmt, daß es sich bei einem gegebenen Vorrat von Häusern oder Wohnungen um die Feststellung des subjektiven Wertes handelt, der der Mengeneinheit dieses Vorrates, d. h. einer einzelnen Wohnung von bestimmter Größe beigelegt ist, so wird man geneigt sein, die Grenznutzentheorie der österreichischen Schule zur Erklärung der Mietspreisbewegung heranzuziehen. Eine solche Anwendung ist tatsächlich von verschiedenen Seiten versucht worden.[17]) Man kann den Grenznutzen kurz definieren als die bei der Preisbildung maßgebende subjektive Wertschätzung, welche durch die geringste Verwertungsmöglichkeit des betreffenden Objektes in der Wirtschaft des Anbietenden oder Nachfragenden bedingt ist. Weitergehend muß man dann aber sowohl einen Grenznutzen auf der Seite des Anbietenden wie einen solchen auf der Seite des Nachfragenden annehmen. Der Preis bildet sich da, wo die größtmögliche Zahl von Anbietenden und Nachfragenden in ihrem annähernd gleichen Grenznutzen zusammentrifft. Die Obergrenze des Preises würde dann also, soweit die Wohnungsfrage in Betracht kommt, der Grenznutzen des schwächsten Mieters sein, der noch zur Aufnahme des Wohnungsvorrates herangezogen werden muß. Die Untergrenze der Miete liegt dagegen dort, wo der Grenznutzen des schwächsten Eigentümers, der für die Preisbildung noch in Betracht kommt, für den Abschluß des Mietsvertrages maßgebend wird. Fraglich erscheint es freilich, inwieweit ein solches gleichzeitiges Massenangebot der Wohnungen mit gleichzeitiger Preisbildung überhaupt als Tatsache zu beobachten ist. Die Tendenz zu einer solchen Preisbildung dürfte immerhin in dem Maße hervortreten, wie die freie Konkurrenz auf dem Wohnungsmarkte sich durchsetzt. Treffende Beispiele für den Begriff des Grenznutzens bei der Miete gibt Bredt[18]):

„Wenn jemand darauf angewiesen ist, an einem bestimmten Orte zu wohnen, aus geschäftlichen, gesundheitlichen oder anderen Gründen, so hat eine Wohnung an diesem Orte für ihn einen hohen subjektiven Wert. Dennoch aber braucht er für seine Wohnung nicht mehr zu bezahlen als jeder andere, der sich seinen Aufenthaltsort aus freien Stücken wählen kann. Nicht die Deckung des wichtigsten, sondern die des letzten Bedarfs ist entscheidend. Umgekehrt wird derjenige, der in einer guten Geschäftsgegend sich eine Villa mit großem Garten anlegen will, allemal den Preis bezahlen müssen, der dort für Geschäftshäuser angemessen erscheint, denn es kommt nicht darauf an, wie er den Boden tatsächlich verwertet, sondern darauf, wie dieser zur Deckung notwendigen Bedarfs noch verwertet werden kann."

---

[17]) Artikel „Grenznutzen" (v. Wieser) und „Wert" (Böhm-Bawerk) im Handwörterbuch d. Staatsw.

[18]) Bredt, a. a. O., S. 25.

§ 5.

Die Möglichkeit einer statistischen Feststellung.

Es bliebe aber dann immer noch die Frage zu lösen, welche subjektiven und objektiven Faktoren für die Beurteilung der mindest dringlichen Verwertungsmöglichkeit einer Wohnung in Betracht zu ziehen sind. Diese Faktoren müssen sich generell empirisch beobachten lassen und können daher zum großen Teil auch statistisch erfaßt werden. Andererseits wird man sich auch über die Tragweite und relative Bedeutung der geographischen und wirtschaftlichen Lage des Wohnbodens für die Mietspreisbewegung auf Grund konkreter Tatsachen ein Urteil bilden müssen. Eine abschließende Theorie der Miete dürfte immer nur auf Grund zahlenmäßiger Massenbeobachtung in den verschiedensten Großstädten sich ergeben.

Diese induktive statistische Methode muß aber naturgemäß von einzelnen Beispielen, d. h. von typischen Beobachtungsobjekten größeren Umfangs, ausgehen, und so wollen wir wenigstens den Versuch machen, an der Hand der verfügbaren Statistik von Berlin die Frage zu erörtern, inwieweit diese mannigfachen Gesichtspunkte der reinen Theorie sich in der Praxis des Wirtschaftslebens geltend machen und für den Mietspreis maßgebend sind.

2. Abschnitt.

Die statistischen Unterlagen.

§ 1.

Örtliche und zeitliche Begrenzung.

Eine Beschränkung der Untersuchung auf die Mieten innerhalb des Weichbildes der Stadt Berlin hat zweifellos manche Nachteile. Die Vororte sind heute meist so eng mit der Stadt verwachsen, daß ein klares Bild der Wohnverhältnisse und der Mietspreisentwickelung sich nur durch eine einheitliche Betrachtung gewinnen ließe. Andererseits waren jedoch 1880, dem Anfangsjahr meiner Untersuchungen, fast sämtliche Vororte räumlich noch von Berlin getrennt und trugen mit wenigen Ausnahmen noch dörflichen Charakter, sodaß ein Vergleich mit den späteren Jahren nicht angängig erscheint. Ferner sind die statistischen Ämter der Vorortgemeinden alle erst nach 1900 gegründet, sodaß einwandfreies Material aus älterer Zeit nur von Berlin vorhanden ist; schließlich ist der in Betracht gezogene Bezirk der Stadt Berlin selbst groß genug gefaßt, so daß nach dem „Gesetz der großen Zahlen" einzelne Fehler des Materials als ausgeglichen angenommen werden können.

Als Zeitraum der Untersuchung wurden 30 Jahre, von 1880—1910, gewählt. Die vorhergehende Zeit trug einen anor-

malen Charakter. In der Gründerzeit war in Berlin eine fieberhaft erregte Entwickelung; Löhne, Einkommen und Ausgaben waren unnatürlich gesteigert; die Folge war der vollständige Zusammenbruch des geschäftlichen Lebens in den Jahren 1873—1878, der unter dem Namen des Gründerkrachs noch in der Erinnerung lebt. Es liegt nun in dem Wesen des Mietsvertrages, der stets für eine Reihe von Jahren geschlossen wird und nicht sofort gelöst werden kann, daß ein solcher Niedergang in den Wohnungspreisen erst nach einigen Jahren zum Ausdruck kommt.

Während bei der Volkszählung 1875 die geschilderten anormalen Zustände der Gründerzeit mitsprachen, trat erst in der Zählung des Jahres 1880, in der die Mieten ihren niedrigsten Stand erreicht hatten, dieser Tiefstand der Konjunktur auch in den Mietspreisen voll in Erscheinung. Die Folge der Wahl dieses Ausgangsjahres der Untersuchung ist daher, wie später gezeigt werden wird, daß, als die Mieten sich wieder etwas erholten, eine scheinbare Steigerung derselben gegen das Ausgangsjahr in Erscheinung tritt.

§ 2.

Die Quellen.

Als Grundlage für die Untersuchungen dienten die Ergebnisse der Wohnungsaufnahmen, die im Anschluß an die Volkszählungen alle fünf Jahre veranstaltet und vom Statistischen Amt der Stadt Berlin bearbeitet und herausgegeben werden.[1])[2]) Zur Ergänzung dieses Materials wurde das jährlich erscheinende Statistische Jahrbuch der Stadt Berlin[3]) herangezogen. Während für die Anzahl der Gebäude ein laufend fortgeschriebenes Kataster besteht, gibt es ein solches für Wohnungen nicht; das Jahrbuch bringt daher mit Ausnahme der Angaben über den Wohnungsmarkt keine Zahlen über die Wohnungsstatistik. Dagegen findet man darin die laufenden Angaben über die Bevölkerung nach dem Stande am 31. Dezember jeden Jahres, während die Volkszählungen bekanntlich den Stand in der Nacht vom 30. November zum 1. Dezember feststellen. Durch diesen verschiedenen Zeitpunkt erklären sich die etwas voneinander abweichenden Zahlen in den Tabellen.

Soweit die Bevölkerung in den folgenden Aufstellungen den Wohnungen und deren Preisen gegenübergestellt ist, wird stets die Wohnbevölkerung in Betracht gezogen, d. i. die Summe derjenigen Bewohner, die in der jeweilig besprochenen Wohnungsart leben. Es sind deshalb die Insassen der Kasernen, der staatlichen, städtischen und sonstigen Anstalten fortgelassen. In den Ein-

[1]) Statistisches Amt der Stadt Berlin. Die Ergebnisse der Grundstücks-, Wohnungs- und Bevölkerungsaufnahmen von 1880 ff. bis 1910.

[2]) dgl., Die Ergebnisse der Grundstücks- und Wohnungsaufnahmen im Jahre 1900 in Berlin und den Nachbargemeinden (1904).

[3]) dgl., Berliner Statistisches Jahrbuch 1880 ff.—1910.

kommens- und Steuertabellen ist dagegen die im Steuerkataster aufgeführte Einwohnerzahl eingesetzt; es sind daher gewisse Bevölkerungsklassen fortgelassen, andere hinzugetreten; auch der Zählungstermin ist ein anderer. Die sich hierdurch ergebenden Unterschiede sind jedoch nicht sehr groß.

Im Statistischen Jahrbuch sind, wie erwähnt, die Feststellungen der Bevölkerung durch Fortschreibungen gewonnen. Wenn auch die Zahl der Zuziehenden und die der Geburten einigermaßen — wenn auch nicht absolut — genau festgestellt werden kann, so werden sich sehr häufig Abziehende nicht abmelden, so daß sich hieraus ein ungenaues Resultat ergeben muß. Maßgebende Zahlen über die Größe der Bevölkerung können stets nur durch eine Neuzählung erzielt werden.

§ 3.

Die Wertung der Quellen.

Bei der Vergleichung der Zählungsresultate stößt man auf folgende Schwierigkeit: Innerhalb des langen Zeitraumes war der Wortlaut der gestellten Fragen wie auch die Bewertung der erteilten Antworten sehr verschieden. Die Auffassung einzelner Begriffe schwankte vielfach, da die Leiter der Zählungen, die Vorsteher der Statistischen Ämter, inzwischen mehrfach gewechselt hatten. Für die Vergleichung der Ergebnisse der verschiedenen Städte und Länder muß man fernerhin in Betracht ziehen, daß die Wohnsitten und Gebräuche in den einzelnen Gegenden sich verschieden entwickelt haben.

Auf die unterschiedliche Auffassung einzelner Begriffe komme ich später bei den betreffenden Abschnitten zu sprechen. Hier sei nur einiges erwähnt.

Schon der Begriff einer „Wohnung" schwankte, je nachdem man vom Haushalt oder der baulichen Anlage ausging. Im ersten Falle ist eine Wohnung eine Anzahl von Räumen, die zur Aufnahme eines Haushaltes dienen; im zweiten Falle wird davon ausgegangen, daß die Räume — unabhängig von ihrer tatsächlichen Benutzung — nach dem Bauplan und der Anlage zur einheitlichen Verwendung bestimmt sind.

Die Bezeichnung der Teile einer Wohnung war nach Ort und Zeit verschieden; es fehlen klare Definitionen für die Begriffe Wohnraum, Zimmer, Kammer, Alkoven usw. In Berlin wurde bis 1905 die Größe der Wohnungen nach heizbaren Zimmern bestimmt; bei der Zählung von 1910 rechnete man nach Wohnräumen.

Die Mietspreise der einzelnen Wohnungen wurden in den Mietsverträgen früher von den Nebenabgaben abgesondert, später wurden Miete und Abgaben in eine Zahl zusammengezogen.

Die Bezeichnungen: Mieter, Untermieter, Zimmermieter, Chambregarnisten, Schlafgänger usw. wurden verschieden ge-

braucht. Der Begriff der übervölkerten Wohnungen war stets sehr unklar. Die Stockwerksbezeichnung schwankte je nach Sprachgebrauch (Entresol, Zwischenstock usw.). Bei der Betrachtung des Wohnungsmarktes und der Wohnungsproduktion wurden die Zählungs- oder Fortschreibungsunterlagen mehrfach geändert.

Die Zentralbehörden, das Kgl. Preußische Statistische Landesamt und das Kaiserl. Statistische Amt, haben bisher einheitliche Grundsätze für alle Untersuchungen nicht aufgestellt, sondern nur Anregungen für die einheitliche Behandlung einzelner Punkte gegeben; daraufhin ist auf den Konferenzen der Vorstände Statistischer Ämter Deutscher Städte über einige der Verschiedenheiten eine Einigung erzielt worden. Für Berlin und seine Vororte ist dank der Bemühung des Leiters des Berliner Statistischen Amtes, Prof. Dr. Silbergleit, seit einigen Jahren eine gewisse Übereinstimmung in den Zählmethoden erreicht worden.

Erst im Jahre 1912 hat eine vom zweiten Internationalen Hausbesitzerkongresse in Berlin eingesetzte Kommission unter Leitung des Präsidenten van der Borght ein Programm für eine einheitliche Durchführung der Wohnungsstatistik entworfen, dessen Entwurf[4]) 1913 veröffentlicht wurde; die Beratungen darüber sind jedoch noch nicht abgeschlossen, deshalb soll hier nur auf einzelne Punkte derselben eingegangen werden.

Eine Zählung nach diesem Einheitsprogramm hat naturgemäß noch nicht stattgefunden; jedoch ist zu hoffen, daß man für spätere Untersuchungen mit klarem einheitlichen und einwandfreien Material wird rechnen dürfen.

§ 4.

Die Einteilung der Wohnungen.

Schon in den frühesten Zählungen findet man eine Einteilung der Wohnungen nach ihrer Benutzungsart. Es wurden Gelasse und Wohnungen unterschieden; zu den ersteren rechnet man Läden, Geschäftslokale, Werkstätten und sonstige Gewerberäume. Von den Wohnungen sonderte man zuerst diejenigen aus, die ausschließlich Wohnzwecken dienen. In späterer Zeit klassifizierte man diese weiter in direkte oder reine Mieterwohnungen, in Untermieter-, Eigentümer-, Dienst- und Frei-, sowie Hausverwalterwohnungen. Diese Unterscheidung stellte sich als notwendig heraus, da die Mieter aller dieser Kategorien verschieden zu bewerten sind.

Den reinen Wohnungen stellte man bis 1880 solche mit gewerblicher Benutzung gegenüber; da diese Bezeichnung aber sehr unklar war, wählte man später den Ausdruck: Wohnungen mit Gewerberäumen. Diese teilte man zeitweilig in solche, bei denen

[4]) van der Borght, Zur Sicherung internationaler Vergleichbarkeit der Wohnungsstatistik (Um Grund und Boden, 1913, 1. Jahrg., Heft 3).

Wohnung und Gewerberäume unmittelbar verbunden, und solche, bei denen die Gewerberäume gesondert sind, aber im gleichen Hause liegen; schließlich sonderte man diejenigen aus, bei denen für die Gewerberäume ein besonderer Preis vereinbart wurde.

Aber auch diese Bezeichnung ist nicht eindeutig definiert. Es ist nicht festgestellt, ob z. B. die Kanzleiräume eines Anwaltes, das Sprechzimmer eines Arztes, das Atelier eines Malers oder Architekten, die oft mit der Wohnung vereint sind, zu den Gewerberäumen gehören oder nicht.

Diese Unterscheidung ist von weitgehendster Bedeutung, da der Mietspreis für eine Wohnung und für einen Gewerberaum von ganz verschiedenen Standpunkten aus zu betrachten ist. Die Ladenmiete gehört zu den Aufwendungen für produktive Zwecke; eine teure Miete kann durch vermehrten Umsatz oder erhöhte Warenpreise ausgeglichen werden; sie ist also ein Teil der Geschäftsunkosten und ist vom Gewinn des Unternehmers abzuziehen. Anders die Wohnungsmiete; sie gehört zu den Konsumtionskosten und ist zur Deckung eines grundlegenden Bedürfnisses erforderlich. Ihre Höhe ist vom Einkommen des Mieters abhängig, während die Ladenmiete die Größe des Einkommens mitbestimmt.[5])

Will man ein klares Bild über den Mietsaufwand der Einwohner haben, so muß man aus diesem Grunde sowohl die reinen Geschäftsräume wie die Wohnungen mit Gewerberäumen aussondern. Sie sind daher in meinen weiteren Untersuchungen unberücksichtigt geblieben und nur gelegentlich zum Vergleiche herangezogen worden.

3. Abschnitt.

Die Mieten in Berlin.

§ 1.

Die Tabellen.

Um die Bewegung der Miete von 1880—1910 zu zeigen, ist in der Tabelle 1 die Anzahl der Wohnungen, der Gesamt-Mietspreis derselben, sowie die Wohnbevölkerung, d. i. die Zahl der in diesen Wohnungen am Volkszählungstage anwesenden Personen aufgeführt, getrennt nach Wohnungen mit und ohne Gewerberäume. Sodann ist aus diesen Zahlen der Durchschnittsmietspreis einer Wohnung, die Wohndichte, d. i. die Anzahl der Be-

[5]) Siehe auch Bredt a. a. O., S. 20, und Lexis, Allgemeine Volkswirtschaftslehre (Kultur der Gegenwart, Teil 2, Bd. 10, 1, 1910).

wohner einer Wohnung und der Mietsaufwand (Mietsquote) eines Bewohners errechnet. Diese Angaben sind den amtlichen Zählungsresultaten entnommen; für 1880 war jedoch die Wohnbevölkerung nur im ganzen ermittelt und nicht nach Wohnungen mit Gewerberäumen gesondert. Die damals vorgenommene Teilung nach Wohnungen mit gewerblicher Benutzung entspricht nicht der späteren nach Gewerberäumen. Es ist daher die Gesamtzahl der Bewohner im gleichen Verhältnis geteilt wie 1885, so daß man eine annähernd richtige Zahl erhält.

Bei Ermittlung der obigen Zahlen sind, wie erwähnt, die Kasernen, Anstalten und Gasthöfe sowie ihre Bewohner fortgelassen, dagegen sind Untermieter- und Eigentümerwohnungen mit ihren Bewohnern in der Gesamtzahl enthalten.

In der Tabelle 2 ist dann die Steigerung der Wohnungsmiete und des Mietsaufwandes sowie das Sinken der Wohndichte in Hundertsteln des Standes von 1880 errechnet, wiederum getrennt nach Wohnungen ohne und mit Gewerberäumen. Die Berechnung der Steigerung von Jahrfünft zu Jahrfünft war für die Betrachtung der Entwicklung belanglos; die gewählte Berechnungsart war dagegen erforderlich, um für die graphische Darstellung (siehe Kurvenblatt I) einen einheitlichen Maßstab zu gewinnen.

In der Tabelle 3, die zur Ergänzung der Tabelle 1 bestimmt ist, ist sodann die Durchschnittsmiete der einzelnen Wohnungsgrößen, sowohl für eine Wohnung wie für ein heizbares Zimmer, in den einzelnen Zählungsjahren berechnet. Hierbei ist zu bemerken, daß bis zum Jahre 1905 die Wohnungen nach heizbaren Zimmern klassifiziert wurden, wobei nicht heizbare Zimmer, Küchen, Mädchenzimmer, Alkoven und sonstige Kammern als dazugehöriger Nebenraum betrachtet wurden. Dies gab mit dem Zunehmen der Zentralheizung ein falsches Bild, da nunmehr alle bisher nicht gezählten Nebenräume heizbar wurden. Andererseits schuf die neuzeitliche Wohnungskultur Räume (z. B. Wohndielen), die von der bisherigen Zählungsart nicht erfaßt wurden. Nach den Beschlüssen der Konferenz der Vorstände Statistischer Ämter deutscher Städte im Jahre 1908 wurde daher von 1910 ab nach „Wohnräumen“ klassifiziert, wobei sämtliche Räume, in denen sich ein Bett aufstellen ließ und die nach der Baupolizeiordnung zum dauernden Aufenthalt von Menschen zugelassen waren, als solche mitgezählt wurden. Eine Umrechnung nach Zimmern wäre zwar nach der Zahl, nicht aber nach den Mietspreisen möglich, weil das hierzu erforderliche Urmaterial der Zählung nicht zur Verfügung stand.

Nur bei den reinen Mieterwohnungen — also unter Abzug der Eigentümer-, Frei-, Dienst- und Portierwohnungen — findet sich in den Quellen eine Aufstellung nach Zimmern und Mietspreisen. Deren Ergebnisse sind den Zahlen der Tabelle 3 für 1910

zugrunde gelegt. Man wird annehmen können, daß die Durchschnittsmieten aller Wohnungen in Wirklichkeit etwas niedriger sein werden, da erfahrungsgemäß die fortgelassenen Wohnungsgruppen diese etwas herabgedrückt haben würden.

§ 2.

Die Ergebnisse der Tabellen.

Die Ergebnisse dieser Berechnungen, die auf den Tabellen 1—3 und Kurvenblatt I niedergelegt sind, sind nun folgende:

Die Mieten hatten aus bereits besprochenen Gründen im Jahre 1880 einen sehr tiefen Stand erreicht, und zwar sowohl die der reinen Wohnungen wie die der mit Gewerberäumen. Sie stiegen zuerst langsam, dann stärker bis zum Jahre 1890; um diese Zeit erreichte die geschäftliche Konjunktur ihren Höhepunkt; Mieten und Einkommen, Löhne und Lebensmittelpreise waren stark gestiegen. Dieses intensive geschäftliche Leben drückte sich vor allem in der gesteigerten Kaufkraft der Bevölkerung und damit in der Steigerung der Ladenmieten aus, während die Wohnungsmieten zwar auch stiegen, aber bei weitem nicht in gleichem Maße. Nach 1890 erfolgte auf allen Gebieten ein Rückschlag, so daß auch die Mieten zurückgingen. Nach 1895 trat dann wieder eine leichte Besserung ein, jedoch haben die Wohnungsmieten erst wieder zwischen 1900 und 1905 den Stand von 1890 erreicht. Gegen 1905 wiederholte sich das Bild der Hochkonjunktur von 1890, jedoch in schwächerer Weise. Die Arbeitertarifverträge und andere Umstände verhinderten ein sprunghaftes Ansteigen des Einkommens weiter Bevölkerungsschichten, an dessen Stelle eine langsamere aber stetige Steigerung getreten war. Die Hochkonjunktur drückt sich vor allem in der Höhe der Ladenmieten aus, die jedoch nach 1905 wieder fielen. Die Wohnungsmieten waren bis 1905 ebenfalls gestiegen, fielen dann aber nicht, sondern stiegen bis 1910 weiter, wenn auch nur wenig. Der Grund hierfür dürfte in der baulichen Entwickelung Berlins liegen, auf die ich später noch zu sprechen komme.

Die Gesamtsteigerung der reinen Wohnungsmieten betrug von 1880—1910 **16,6 Proz.**, die der Wohnungen mit Gewerberäumen **44,7 Proz.**

Im Jahre 1880 wohnten durchschnittlich 4,15 Personen in einer Wohnung ohne Gewerberäume. Diese Wohndichte fiel dauernd und ziemlich stetig, im ganzen um 14,2 Proz., so daß 1910 nur noch 3,56 Personen in einer Wohnung wohnten. Diese Zahlen decken sich etwa, jedoch nicht vollkommen, mit der Durchschnittsgröße eines Haushaltes.

Der Rückgang war für die einzelnen Wohnungsgrößen verschieden, wie aus der folgenden Zusammenstellung hervorgeht:

I. Die Wohndichtigkeit, geordnet nach der Größe der Wohnungen.

Heizbare Zimmer	0*)	1	2	3	4	5	6	7 und mehr	überh.
1900	2,1	3,4	4,2	4,1	4,5	4,8	5,0	5,9	3,82
1905	1,8	3,2	4,2	4,1	4,5	4,7	4,9	5,7	3,71

Wohnräume	1	2	3	4	5	6 und mehr	überh.
1910	1,3	3,2	3,9	4,0	4,0	4,6	3,56

*) Küchen und nicht heizbare Zimmer

Für 1910 war eine Trennung nach Zimmern, wie schon erwähnt, nicht möglich, sondern nur nach Wohnräumen. Infolgedessen ist ein zahlenmäßiger Vergleich nicht durchführbar. Jedenfalls sieht man, daß besonders in den kleinen Wohnungen die Wohndichte stark heruntergegangen ist. Hierfür liegen verschiedene Gründe vor. Zuerst ist es das vor allem in den unteren Schichten sich mehr und mehr entwickelnde Bedürfnis nach besserer Lebensführung, das sich vielfach in dem Mieten einer besseren Wohnung ausdrückt; dann aber ist die sinkende Kinderzahl von Bedeutung, auf die ich noch später zu sprechen komme und vor allem der Rückgang der Abmieter und Schlafleute, der sich in folgenden Zahlen ausdrückt:

II. Die Anzahl der Abmieter und Schlafleute.

Jahr	Abmieter	Schlafleute	Zusammen	In Prozenten der Wohnbevölkerung
1900	50 809	108 892	159 701	8,7
1905	65 169	104 081	169 250	8,6
1910	64 031	88 560	152 591	7,7

Wenn auch der Unterschied zwischen Untermieter, Abmieter und Schlafleuten nicht klar umgrenzt ist, so ist doch der Rückgang der letzteren, trotz der gestiegenen Anzahl der Industriearbeiter, um die es sich hier in der Hauptsache wohl handelt, ganz beträchtlich, ebenso das Abnehmen des Anteils beider Gruppen an der Wohnbevölkerung.

Daß auch in andern Großstädten die Wohndichte stark heruntergegangen ist, beweisen die von Dr. Neuhaus veröffentlichten Zahlen für Köln a. Rh.[1])

III. Die Wohndichtigkeit in Köln a. Rh. geordnet nach der Größe der Wohnungen.

Wohnraum	1	2	3	4	5	6	7	8	mehr als 8	überhaupt
1890	2,4	3,9	4,5	4,8	5,0	5,3	5,7	5,8	6,8	4,4
1897	2,1	3,8	4,4	4,6	4,8	5,2	5,6	6,7		4,3
1902	2,0	3,6	4,3	4,5	4,7	5,1	5,6	6,6		4,2
1910	1,7	3,3	4,2	4,4	4,4	4,8	5,3	5,7	6,4	4,1

Auch hier ist die Abnahme der Wohndichte gerade in den kleinsten Wohnungen am stärksten, obwohl sie im ganzen nicht so groß ist wie in Berlin. Die Bevölkerung wohnt in Köln a. Rh. wie ersichtlich — trotz der dortigen ausgedehnten Landhausviertel — wesentlich gedrängter als in dem so viel geschmähten Berlin.

Der Mietsaufwand auf den Kopf eines Bewohners zeigt eine etwas andere Kurve wie die Miete selbst. Die verringerte Wohndichte glich das zeitweilige Sinken der letzteren aus, so daß die Mietsquote der einzelnen dauernd, wenn auch in verschiedenem Maße stieg. Besonders stark tritt dies bei den Wohnungen mit Gewerberäumen auf, da immer weniger Geschäftsleute Wohnung und Läden vereinten, eine Folge der fortschreitenden Citybildung des Stadtzentrums. Bei diesen betrug die Steigerung der Mietsquote seit 1880 83,5 Proz., während diese bei den reinen Wohnungen nur um 36,3 Proz. gestiegen ist.

§ 3.

Der Einfluß der baulichen Entwicklung Berlins auf die Mieten.

Wenn auch die Steigerung der Wohnungsmieten nur klein ist, so wirkt schon diese kleine Erhöhung auf den Kenner der Verhältnisse befremdend, da die praktische Erfahrung gerade das Gegenteil vermuten läßt. Ein äußerer Grund hierfür ist schon erwähnt: es ist dies der außergewöhnliche Tiefstand der Mieten nach der wirtschaftlichen Krise am Ende der siebziger Jahre. Ein weiterer liegt in der baulichen Entwicklung Berlins.

Im Jahre 1880 war noch ein großer Vorrat von Leer-Wohnungen vorhanden, die in der Gründerzeit weit über den Bedarf hinaus geschaffen worden waren. In der Folge wurden,

[1]) Neuhaus, Kölner Statistik, Heft 1 (1910).

wenn auch die Produktion kleiner Wohnungen niemals ganz aufhörte, hauptsächlich größere Wohnungen geschaffen. Die letzten Lücken der Schöneberger Vorstadt und des Tiergartenviertels schlossen sich, um die Stadtbahnhöfe Tiergarten und Bellevue bildeten sich neue vornehme Wohnviertel. Dieses Mehr an großen Wohnungen hob natürlich den Durchschnittsmietspreis ganz beträchtlich.

Nach 1890 setzte dann die Bautätigkeit im Norden und Osten ein, die ausschließlich kleine Wohnungen hervorbrachte, während sich die Produktion großer Wohnungen in der Folge auf vereinzelte Neubauten mit teuren und eleganten Räumen beschränkte. Zu diesen wurde selten Neuland benutzt; meist traten sie an die Stelle alter Häuser mit schlechten und billigen Wohnungen.

Auch die Baupolitik der Stadt griff in diese Verhältnisse ein. Das Scheunenviertel wurde niedergelegt, viele neue Straßendurchbrüche geschaffen, so daß Tausende der billigsten und schlechtesten Wohnungen der Spitzhacke zum Opfer fielen. In der inneren Stadt wurde ein Geschäftshaus neben dem anderen errichtet, im Süden, Südosten und Osten der Stadt entstanden große Industriebauten, und wiederum mußten ganze Viertel mit alten und schlechten Wohnungen weichen. In der Zwischenzeit waren viele neue Stadtgegenden mit durchweg neuzeitlich ausgestatteten Häusern entstanden. Ihr Mietspreis war infolge der wesentlich höheren Herstellungskosten naturgemäß etwas höher wie der der alten Wohnungen der inneren Stadt. Und obwohl der Unterschied im einzelnen nur sehr gering war, hob ihre Menge doch den Durchschnittspreis.

Wie stark der Einfluß auf die Durchschnittsmieten ist, wenn ein altes Haus abgerissen und durch einen Neubau ersetzt wird, zeigt ein Beispiel aus der Praxis. In der Schöneberger Vorstadt wurde an Stelle eines Hauses mit kleinen Wohnungen im Jahre 1905 ein modernes Wohnhaus erbaut. Es ergab sich folgende Berechnung:

	Mietspreis im einzelnen	Mietspreis insgesamt
Altes Haus:	ℳ	ℳ
10 Wohnungen mit 3 Zimmern	679	6 790
40 „ „ 2 „	415	16 600
40 „ „ 1 „	255	10 200
90 Wohnungen mit 150 Zimmern	—	33 590
Eine Durchschnittswohnung mit 1,67 Zimmern kostet 373 ℳ.		
Neues Haus:		
10 Wohnungen mit 6 Zimmern	1796	17 960
15 „ „ 3 „	679	10 185
20 „ „ 2 „	415	8 300
45 Wohnungen mit 145 Zimmern	—	36 345
Eine Durchschnittswohnung mit 3,22 Zimmern kostet 808 ℳ.		

Hierbei sind sowohl für den alten wie für den neuen Zustand die Durchschnittsmietspreise der Tabelle 3 eingesetzt, obwohl das neue Haus doch sicher wesentlich höhere Mieten erzielt hat. Trotzdem sieht man, daß durch die Vergrößerung der Wohnungen ihr Durchschnittspreis sich mehr als verdoppelt hat. Auch dieses ist eine Erklärung für die scheinbare Steigerung der Durchschnittsmiete in der Aufstellung.

4. Abschnitt.

Die Ausstattung der Wohnungen.

§ 1.

Umfang und Fortschritt neuzeitlicher Ausstattung.

Inzwischen war das Bedürfnis nach moderner Ausstattung wesentlich gestiegen. Selbst für die kleinste Wohnung wurde ein eigenes Klosett verlangt. Gemeinschaftliche Klosetts verschwanden; die früheren dunklen, in irgend einen Winkel eingezwängten Anlagen ohne Luft und Licht waren nicht mehr zulässig. Jede mittlere und auch ein wesentlicher Teil der kleinen Wohnungen erhielt Badezimmer; Wasserleitung, Gas zum Kochen und zur Beleuchtung waren selbstverständlich, ebenso für die größeren Wohnungen die Anlage für elektrisches Licht. Ohne die Anlage eines Balkons war selbst die kleinste Wohnung schwer vermietbar, für große Wohnungen war außerdem noch der Bau von Erkern Bedingung. Heizung, Warmwasserbereitung, Personenfahrstuhl, Staubsauger, eingemauerte Tresore, Normaluhr und Weckeranlage und anderer moderner Luxus trat in den letzten Jahrzehnten hinzu, den die Konkurrenz der westlichen Vororte erzwang.

In der Tabelle 4 ist das Fortschreiten eines Teiles dieser modernen Ausstattung zusammengestellt. Leider sind die Unterlagen sehr lückenhaft. Die Bezeichnung der statistischen Rubriken bei den Zählungen schwankt; so trat eine Trennung von eigenen und gemeinschaftlichen Klosetts erst im Jahre 1890 ein.

Um entsprechende Annäherungsziffern für 1880 und 1885 zu gewinnen, kann man die angegebene Gesamtzahl nach dem Verhältnis von 1890 teilen, wenn auch hierbei die Zahl der eigenen Klosetts zu hoch angenommen sein dürfte. Die Zählung der Wohnungen mit Gas und elektrischem Licht ist erst von 1895 an aufgenommen, mit Zentralheizung und Fahrstühlen erst von 1905, Warmwasserbereitung erst von 1910 an, während die Zählung der an die Wasserleitung angeschlossenen Wohnungen schon 1895 eingestellt wurde.

Trotz dieser Unvollständigkeit gestatten die Zahlen doch einen Überblick über das Anwachsen der modernen Ausstattung.

Während sich von 1880—1910 die Wohnungen um 125 Proz. vermehrt haben, ist der Anteil der Wohnungen mit Bädern von 36 auf 137 vom Tausend, also um 281 Proz., gestiegen, ebenso der der eigenen Wasserklosetts um 261 Proz. Gaseinrichtung haben heute über $^1/_3$ aller Wohnungen; wenn man die minderwertigen mit nur einem Wohnraum ausschließt, weit über die Hälfte aller. Dagegen hat sich das elektrische Licht noch nicht sehr eingeführt, teils infolge eines Vorurteils über die Höhe der Kosten, teils weil ein elektrisches Kochen im Gegensatz zum Kochen mit Gas heute noch unwirtschaftlich ist.

Die Verteilung der Zentralheizung auf die einzelnen Wohnungsgrößen im Jahre 1910 und ihr Einfluß auf die Mietspreise ist aus der Tabelle 5 ersichtlich. Diese Anlagen werden in der Regel nur in Häusern mit größeren Wohnungen geschaffen; Versuche, sie auch in Arbeitervierteln einzuführen, sind bisher sämtlich gescheitert. Je mehr Häuser der inneren Stadt und der alten Vorstädte abgerissen werden, deren Wohnungen oft über hundert Jahre alt sind, desto größer werden die Anteilszahlen der heutigen Ausstattung an der Gesamtzahl.

§ 2.

Die Kosten der neuzeitlichen Ausstattung.

Um ein Urteil über die Bedeutung der neuzeitlichen Ausstattung zu gewinnen, dürfte es zweckentsprechend sein, hierfür durchschnittliche Kostenwerte anzunehmen, welche langjährigen Erfahrungssätzen im Baugewerbe entsprechen.

Man rechnet die Anlage eines Badezimmers auf rund 500 *M*, wobei zu berücksichtigen ist, daß zu dem Preis der Badeeinrichtung selbst noch die Kosten der Rohrleitung, der sonstigen Herrichtung — massive Decke, Fußböden und Wände — hinzutreten. Hierbei ist die einfachste Ausstattung angenommen, obwohl gerade in den Badezimmern sogar schon bei mittleren Wohnungen ein beträchtlicher Luxus getrieben wird. Der Raumverlust bei der Anlage der Badezimmer ist hierbei nicht gerechnet.

Die Anlage eines eigenen Klosetts einschließlich der Rohrleitung ist mit 200 *M* anzunehmen, wobei nicht berücksichtigt ist, daß bei den besseren Wohnungen, schon von 4 Zimmern an, mindestens 2 Klosetts verlangt werden, und daß in guten Wohnungen eine teure Ausstattung verlangt wird.

Im Jahre 1880 waren in Berlin nur 172 412 Wohnungen an die Wasserleitung angeschlossen; man muß annehmen, daß heute schon infolge der baupolizeilichen Bestimmungen sämtliche Wohnungen Wasseranschluß haben. Die Kosten dieser 318 543 Wasseranlagen, die mindestens die Rohrleitungen, Ausgußbecken und anteilig den Hausanschluß umfassen, sind mit etwa 125 *M* für eine Wohnung anzusetzen. Für die Leuchtgasanlage einer Durchschnittswohnung sind 60 *M* als Kosten anzunehmen; als Zu-

schlag hierfür sind 25 ℳ für jede Kochgasanlage zu rechnen, wobei zu berücksichtigen ist, daß heute fast überall in den Herd eine Gaskocheinrichtung eingebaut ist, und daß infolge der früher verschiedenen Tarife doppelte Rohrleitungen benötigt wurden.

Während diese Einrichtungen auch in den kleineren Wohnungen angelegt werden, kommen die folgenden fast nur für größere Wohnungen in Betracht. In der Tabelle 6 ist die Anzahl und Mietspreise der Mieterwohnungen mit und ohne Bad zugleich mit und ohne elektrische Beleuchtung einander gegenübergestellt. Kombiniert man die Durchschnittsmietspreise dieser Tabellen mit den Zahlen der Tabelle 3, so erhält man für die durchschnittliche Zimmerzahl jeder dieser Wohnungsarten folgende Werte:

IV. Der Mietspreis und die durchschnittliche Größe der Wohnungen, getrennt nach der Ausstattung mit Bad und elektrischem Lichte 1910:

	Mietspreis im Durchschnitt	Zimmeranzahl im Durchschnitt
Wohnungen (ohne Gewerberäume) überhaupt 1880 . . .	407	2,5
„ „ „ „ 1910 . . .	474	2,2
„ ohne Bad, ohne elektrische Beleuchtung . . .	359	1,4
„ ohne Bad, mit elektrischer „ . . .	1282	4,9
„ mit Bad, ohne elektrische „ . . .	938	4,0
„ mit Bad, mit elektrischer „ . . .	2860	8,2
„ mit Bad überhaupt	1130	4,3
„ mit elektrischer Beleuchtung überhaupt . . .	2659	7,6

Auf diese Zahlen wird bei der weiteren Kostenberechnung der Ausstattung zurückgegriffen werden.

Die Wohnungen mit elektrischer Beleuchtung haben hiernach eine durchschnittliche Größe von 7 bis 8 Zimmern. Wenn auch die Kosten für eine solche Anlage nach den besonderen Wünschen des einzelnen recht verschieden sind, so kann man doch als Durchschnittswert 500 ℳ für eine Wohnung annehmen. Die Wohnungen mit Zentralheizung haben nach Tabelle 5 im Durchschnitt 6,9 Zimmer. Es sind hier nicht die ganzen Kosten der Anlage, sondern nur die Mehrkosten gegenüber der Ofenheizung anzusetzen. Diese Differenz ist einschließlich der verteilten Kosten der Kesselanlage und der Rohrleitungen mit 800 ℳ für eine Wohnung anzunehmen.

Als Kosten der Warmwasserbereitung sind 250 ℳ für eine Wohnung anzusetzen; in den meisten Fällen muß außer Küche und Bad noch mindestens ein Zimmer versorgt werden.

Der Preis eines Personenaufzuges beträgt einschließlich der Umwehrung, der baulichen Einrichtung und der Zuleitung im Durchschnitt etwa 10 000 ℳ; hierbei sind Schwankungen je nach Wahl der Konstruktion und der künstlerischen Ausstattung besonders stark.

Für den Teil der Ausstattung, der nicht in den Quellen belegt ist, ist eine rechnungsgemäße Feststellung der Kosten nicht durchführbar.

§ 3.

Der Einfluß der Kosten der Ausstattung auf die Mieten.

Betrachtet man nur die hier erwähnten baulichen Einrichtungen und vernachlässigt alles sonst noch hierher gehörige, wie Massivdecken über den Kellern, automatische Treppenbeleuchtung, Staubsauger, Müllschlucker, durchgehende Ausstattung mit Doppelfenstern selbst in kleinsten Wohnungen, Balkons usw., so ergibt sich für die erhöhten Baukosten seit 1880 folgende Berechnung:

V. Umfang und Mehrkosten neuzeitlicher Wohnungsausstattung.

	Mehr-Anzahl gegen 1880	Kosten	Insgesamt
Bäder	60 476	500	30 238 800 M.
Klosetts	228 502	200	45 700 400 „
Wasserleitung	318 543	140	44 596 020 „
Leuchtgas	203 708	60	12 222 480 „
Kochgas	164 154	25	4 103 850 „
elektr. Beleuchtung	9 324	500	4 662 000 „
Heizung	6 712	800	5 369 600 „
Warmwasserbereitung	4 908 [1])	250	1 252 000 „
Aufzüge	1 579	10 000	15 790 000 „
		Zusammen	163 935 150 M.

Diese Summe von fast 164 Millionen Mark stellt den Betrag dar, der von den Baukosten der Neubauten seit 1880 allein auf die obenbezeichneten baulichen Einrichtungen entfällt.

Nimmt man nun eine Verzinsung dieses Kapitals von 5 Proz. und ebenso eine Abnutzung von 5 Proz. an, so ergibt sich

[1]) Diese Zahl, obwohl den amtl. Tabellen entnommen, halte ich für falsch. Es gibt eine Unzahl Häuser, die keine Heizung, sondern nur Warmwasserbereitung aufweisen, dagegen nur sehr wenige, die Heizung besitzen und Warmwasserbereitung nicht. Ersteres ist besonders der Fall in den Häusern mit vielen kleineren Wohnungen.

ein jährlich aufzubringender Betrag von 16 393 515 ℳ. Verteilt man diesen auf sämtliche 498 968 Wohnungen, so erhält man einen Betrag von 33 ℳ für jede Wohnung, der auf den Durchschnittsmietspreis von 474 ℳ in Anrechnung zu bringen ist.

§ 4.

Die Leistungen der Hauswirte nach dem Mietsvertrag.

Eine weitere Erklärung für die Steigerung der Durchschnittsmiete findet man, wenn man das Wesen der Mietsverträge früher und jetzt betrachtet.

Nach der Definition des B. G. B. ist der Mietspreis das Entgelt für die „Vorhaltung" der Wohnung. Wenn sich auch im Jahre 1880 noch nicht so feststehende Mietsgebräuche wie heute herausgebildet hatten, so zeigte im allgemeinen der Mietsvertrag doch tatsächlich diesen Charakter. Der Hauswirt stellte dem Mieter die Wohnung zur Nutzung und mußte das Haus und die gemeinsamen Räume in gebrauchsfähigem Zustand erhalten. Hiermit war anfangs seine Leistung erschöpft. Nur die Lieferung des Wassers bei den an das Rohrnetz angeschlossenen Wohnungen ging zu seinen Lasten, ebenso die Reinigung von Hof und Straße[2]), sowie teilweise die Beleuchtung der Treppen, letzteres jedoch nur in den mit Gasleitung versehenen Häusern. Die Reinigung der Treppen besorgten die Mieter; teilweise wurde diese Last durch ein besonderes Entgelt abgelöst, das sie auch für die Kehrung der Schornsteine und die Müllabfuhr zahlten. Auch sonst waren noch mancherlei Nebengebühren vereinbart.

In anderen Städten haben sich andere Sitten herausgebildet, die den Hauswirt wesentlich entlasten. In Frankfurt a. M. zahlt jeder Mieter seinen eigenen Wasserverbrauch; am Niederrhein, wo schon seit langem eiserne Öfen und Herde im Gebrauch waren, gehören diese nicht zur Wohnung, der Mieter bringt sie meistens mit.

Im Laufe der Zeit ist der Mietsvertrag zu einem wesentlichen Teile ein Dienstvertrag geworden. Das Reinigen der Treppen und Schornsteine sowie die Müllabfuhr besorgt der Hauswirt; er braucht also selbst für das einfachste Haus einen eigenen Pförtner oder Hausreiniger. Der Wasserverbrauch ist durch die Bäder, besonders in den Häusern mit Warmwasserbereitung, und durch die Wasserklosetts ganz beträchtlich gestiegen. Vor allem legen aber Fahrstuhl, Zentralheizung und Warmwasserbereitung dem Vermieter große Lasten auf. Sie erfordern dauernde Wartung durch einen Hauswart, der keine Zeit für einen Nebenberuf hat

[2]) Ob diese Reinigung des Bürgersteiges von der Stadt oder vom Hauswirt zu erfolgen hatte, ist erst später beim Streit um die Observanz vom Oberverwaltungsgericht zugunsten der Stadt entschieden worden.

und daher einen zum Leben ausreichenden Lohn vom Hauswirt erhalten muß. Diese Anlagen brauchen dauernd elektrischen Strom und Heizmaterial. Während der Koks im Jahre 1900 noch 0,85 ℳ je Hektoliter kostete, war der Preis 1910 bereits auf 1,50 ℳ gestiegen; die Unkosten für die Heizung haben sich also fast verdoppelt.

§ 5.

Die laufenden Unkosten und die Mieten.

Wie die Zentralheizung auf die Mieten wirkt, geht aus der Tabelle 5 hervor, in der für 1910 die Mietspreise der Mieterwohnungen ohne und mit Zentralheizung, unterschieden nach der Wohnungsgröße, einander gegenübergestellt sind.

Ohne Zentralheizung beträgt die Durchschnittsmiete einer Wohnung demnach 450 ℳ, eines Wohnraumes 150 ℳ; es kommen im Durchschnitt 3 Wohnräume (etwa gleich 2 Zimmern) auf eine Wohnung. Mit Zentralheizung kostet eine Wohnung rund 2404 ℳ, ein Wohnraum 348 ℳ; auf eine Wohnung entfallen im Durchschnitt 7 Wohnräume (gleich 5—6 Zimmer). Man kann also die Differenz zwischen den beiden Gruppen als Mehrwert der Ausstattung, insbesondere der Zentralheizung, ansetzen. Für die einzelnen Wohnungsgrößen ist sie in Spalte 6 aufgeführt; im Durchschnitt beträgt der Mehrwert, auf einen Wohnraum gerechnet, 59 Proz. der Miete.

Der gesamte Mietsertrag der Mieterwohnungen mit Zentralheizung beträgt 8 064 816 ℳ. Demnach würden alle 6712 Wohnungen mit Zentralheizung, also einschließlich der Eigentümer- und sonstigen Wohnungen, einen Mietswert von rund 20 000 000 ℳ haben. Rechnet man nun, wie es in Fachkreisen üblich ist, 15 Proz. der Miete[3]) als Unkosten bezw. Mehrwert der Zentralheizung, während der Rest auf andere Verbesserungen zu verbuchen ist, so ergibt dies einen jährlichen Betrag von 3 000 000 ℳ oder, auf alle 498 968 Wohnungen verteilt, eine Minderung der Durchschnittsmiete um 6 ℳ.

In der bereits erwähnten Tabelle 6 sind die Mietspreise der Wohnungen mit und ohne Bad und mit und ohne Elektrizität einander gegenübergestellt. Auch hier sieht man wiederum den außerordentlich großen Einfluß der Ausstattung auf den Mietspreis. Ich will jedoch diese Mietserhöhungen rechnerisch nicht verwerten, weil sie in den Quellen nicht mit der Zentralheizung, dem am meisten preissteigernden Faktor, zusammengestellt sind.

Wie oben ausgeführt, gab es im Jahre 1910 318 543 Wohnungen mit Wasserleitung mehr als 1880. Hierdurch ist auch der jährliche Wasserverbrauch beträchtlich gestiegen. Die Durch-

[3]) Die Steuerbehörde gestattet einen Abzug von 10 Proz. der Miete als Selbstkosten der Zentralheizung und 2 Proz. für Warmwasserbereitung, welche Beträge, wie bekannt, viel zu niedrig sind.

schnittswohnung war 1910 von 3,56 Personen bewohnt. Erfahrungsgemäß rechnet man auf den Kopf der Bevölkerung einen täglichen Wasserverbrauch von 50 Litern; in einer Wohnung werden also im Jahre rund 65 cbm Wasser verbraucht. Bei einem Preis von 0,15 ℳ für einen Kubikmeter kostet also zuzüglich der anteiligen Grundgebühr der Wasserverbrauch einer Durchschnittswohnung 10 ℳ im Jahr; der jährliche Mehrverbrauch gegen 1880 betrug 1910 also 3 185 430 ℳ. Dies ergibt, auf alle Wohnungen verteilt, einen jährlichen Mehraufwand von 6 ℳ für jede Durchschnittswohnung.

Die laufenden Unkosten eines Fahrstuhls sind recht beträchtlich. Der durchschnittliche Stromverbrauch sowie die laufende Unterhaltung und die Reparaturen erfordern mindestens 600 ℳ jährlich. Dies ergibt bei 1579 Aufzügen (siehe Tabelle 4) einen jährlichen Aufwand von 947 400 ℳ oder, auf alle Wohnungen verteilt, einen Betrag von 2 ℳ für jede Durchschnittswohnung.

§ 6.

Zusammenstellung.

Nach Tabelle 1 kostete eine Durchschnittswohnung im Jahre 1910 67 ℳ mehr als 1880.

Von diesem Mehrbetrage ist bisher rechnerisch belegt:

Verzinsung der höheren Baukosten der modernen Ausstattung	33 ℳ
Laufende Unkosten für die Zentralheizung	6 „
„ „ für den Wasserverbrauch	6 „
„ „ für die Fahrstühle	2 „
Insgesamt:	47 ℳ

Die Steigerung der Durchschnittsmiete mindert sich also um diesen Betrag auf 20 ℳ, und auch dieser Mehrwert erklärt sich leicht durch die oben geschilderten Faktoren, insbesondere durch das Überwiegen der besser ausgestatteten neuen Wohnungen der Außenstadt gegen die immer mehr verschwindenden uralten Wohnungen des Zentrums.

Sieht man von dieser modernen Ausstattung ab, so findet man in der Tabelle 6, daß der Durchschnittspreis einer Wohnung ohne Bad und ohne Elektrizität im Jahre 1910 nur 359 ℳ beträgt. Dies dürften im großen und ganzen die Wohnungen sein, die im Jahre 1880 einen durchschnittlichen Mietspreis von 407 ℳ erzielten. Unterlegt man also einen gleichen Maßstab, so ergibt sich folgendes:

Der Mietspreis gleicher Wohnungen ist seit 1880 nicht gestiegen, sondern um 12 Proz. gefallen.

5. Abschnitt.

Der Einfluß der Herstellungskosten auf die Mietspreise.

Einleitung.

Wie bei jeder Produktion muß man auch bei der Herstellung von Wohnungen drei Faktoren unterscheiden, hier nach der Sonderheit des praktischen Falles gruppiert: Grund und Boden, Arbeit und Material, Geldkapital. Hiervon soll letzteres nur insoweit besprochen werden, wie es als Hypothekenkapital in bestimmte feste Formen gebracht wird.

Diese Faktoren haben für die Wohnungsproduktion verschiedene Bedeutung; es wird zu untersuchen sein, welchen Anteil sie einzeln an den Gesamtkosten des Hauses und an der Höhe der Mieten haben.

A. Grund und Boden.

§ 1.

Der Anteil der Baustelle an den Herstellungskosten des Hauses.

Der Leitsatz vom Bodenwucher, von der ungeheuren Verteuerung der Mieten durch die übermäßig hohen Bodenpreise zieht sich wie ein roter Faden durch die volkswirtschaftliche Literatur, besonders — jedoch nicht ausschließlich — durch die Schriften der Bodenreformer.

Bei der Errichtung von Wohnungen sind für die aufzuwendenden Kosten die Bedürfnisse derjenigen Bevölkerungsschichten maßgebend, die in einer bestimmten Gegend voraussichtlich als Mieter in Frage kommen werden. Wie deren verschiedener Mietsaufwand verschiedene Baukosten bedingt, so sind auch die Bodenpreise verschieden; beide stehen, wie die Erfahrung lehrt, in einem gewissen Zusammenhange, bei dem die örtliche Lage nicht einen so entscheidenden Einfluß ausübt wie beim Geschäftsboden, auf dessen Preisbildung, wie erwähnt, wesentlich andere Faktoren einwirken.

Um zu bestimmten Zahlenwerten zu gelangen, ist die Einführung einer Rechnungseinheit erforderlich. Hierfür sei eine Baustelle von 20 m Breite und 50 m Tiefe im Außenbezirk von Berlin angenommen. Ihre Größe beträgt also 1000 qm, wovon 664 qm bebaubar sind. Dieser Schnitt wurde früher sehr häufig gewählt, während heut die Baustellen meistens viel flacher gehalten werden. Für jeden andern Schnitt bleiben jedoch die prozentualen Verhältnisse der demnächst berechneten Werte die gleichen.

In der folgenden Aufstellung sind einigen häufig wiederkehrenden Einheitssätzen des Bodenpreises diejenigen Baukosten gegenübergestellt, welche dieser Preislage nach meiner Kenntnis

des Boden- und Baumarktes entsprechen; sodann sind die Gesamtkosten errechnet und schließlich der prozentuale Anteil der Bodenpreise und der Baukosten gegenübergestellt,

VI. Der Anteil des Bodenpreises und der Baukosten an den Gesamtkosten eines Hauses.

Bodenpreis		Baukosten		Gesamtkosten	Hiervon entfallen	
für d. qm	überhaupt	für d. qm	überhaupt		a. Boden	a. Baukost.
Mk.	Mk.	Mk.	Mk.	Mk.	%	%
63	63 000	300	200 000	263 000	24	76
85	85 000	340	226 000	311 000	27,3	72,7
106	106 000	470	272 000	378 000	28	72
120	120 000	450	300 000	420 000	28,5	71,5
210	210 000	650	232 000	642 000	30,8	69,2

Wenn auch bei den vielen sachlichen und persönlichen Verschiedenheiten eines Baues unmöglich genaue Zahlen für die Kosten derselben angegeben werden können, so dürften die angegebenen Zahlen doch sichere Mittelwerte sein, die langer Praxis entnommen sind.

Man sieht also, daß der Anteil der Baustelle bei Häusern für die unteren Wohnklassen mit 24 Prozent am niedrigsten ist und mit der Höhe der Gesamtherstellungskosten steigt. Dies ist auch erklärlich, da für besonders bevorzugte Gegenden — etwa in den vornehmen Wohnstraßen des alten Westens — Seltenheitswerte und gemäß der gesteigerten Kaufkraft der Konsumenten Liebhaberpreise anzunehmen sind.

Im Durchschnitt kann man annehmen, daß der Anteil der Baustelle 28 Proz. der Gesamtkosten eines Hauses beträgt.

Zu fast dem gleichen Resultat kommt Haberland[1]). Er berechnet an der Hand eines Einzelfalles den Anteil des Grund und Bodens auf 23 Proz., der Straßenbaukosten auf 4 Proz., der fertigen Baustelle somit auf 27 Proz.

Höpker[2]) kommt auf Grund amtlicher Ermittelungen zu einem Satz von 25—33 Proz., im Durchschnitt 29 Proz. Er weist dann noch darauf hin, daß selbst, wenn man annimmt, daß eine Überbewertung der Baustelle um 50 Proz. in Abzug zu bringen wäre, diese Verbilligung die Gesamtkosten höchstens um 7,5—10 Proz.

[1]) Haberland, Der Einfluß des Privatkapitals auf die bauliche Entwickelung Groß Berlins (Berlin 1913) S. 41.

[2]) Regierungsrat Höpker, Denkschrift über die Verluste der Bauhandwerker und Baulieferanten bei Neubauten in Groß Berlin in den Jahren 1909—1911. Im Auftrag des Ministers für Handel und Gewerbe (Berlin 1914) S. 87.

herabsetzen würde. Es würden also, da die Mieten etwa 6,5 Proz. des Herstellungswertes betragen, selbst eine Verminderung des Baustellenpreises um die Hälfte die Mieten nur um 5,5 Proz. herabsetzen können.

Schon aus diesen Zahlen geht hervor, daß der Einfluß der Bodenpreise auf die Mieten stets überschätzt wird, da eine Herabsetzung derselben um 5—6 Proz. kaum schwer ins Gewicht fallen dürfte.

§ 2.

Die Geländeaufschließung.

Der Preis der Baustelle, die der Bauunternehmer zum Zwecke der Bebauung erwirbt, stellt nun nicht etwa das Entgelt für den ursprünglichen Boden dar; er umfaßt vielmehr auch die gesamten von der Geländeunternehmung aufgewendeten Aufschließungs- und Straßenbaukosten. Um die Höhe und den Anteil derselben festzustellen, ist es notwendig, sich kurz mit dem Wesen der Geländetechnik zu befassen.

Wir haben heute die Baufreiheit, die durch das preußische Landrecht gesichert war, tatsächlich nicht mehr. Für die Gutsbezirke und die abseits der bewohnten Ortschaften gelegenen Ländereien ist sie durch das Ansiedelungsgesetz vom 18. August 1904 beschränkt, das eine behördliche Genehmigung und die Zahlung einer „Ansiedlungsgebühr" vorschreibt. Die Erteilung derselben ist abhängig von verschiedenen wirtschaftlichen und technischen Vorbedingungen: z. B.: Vorhandensein einer Zufahrtsstraße, von der Verpflichtung, sich den von der Ortsgemeinde später anzulegenden Veranstaltungen (Zufuhr von Wasser oder Licht, Abfuhr der Fäkalien) anzuschließen usw. Für Städte und ländliche Ortschaften dagegen gibt das Fluchtliniengesetz vom 2. Juli 1875 im § 12 den Gemeinden das Recht, durch Erlaß eines Ortsstatutes das Bauen an einer nicht völlig fertiggestellten — also mit definitivem Pflaster, Rohrleitungen für Zu- und Abfluß, Gas, elektrischem Licht usw. versehenen — Straße zu verbieten (ortsstatutarisches Bauverbot); außerdem ist für den Bau der Straßen das Vorhandensein eines genehmigten Fluchtlinienplanes Vorbedingung.

Die Kosten für die Anlagen der Straßen sowie die Abtretung des Straßenlandes sind also Zwangskosten, die dem Bodenbesitzer, der sein Grundstück bebauen will, durch § 15 des Fluchtliniengesetzes vom 2. Juli 1875 aufgelegt sind. Dieser § 15 schaltet das öffentliche Recht aus und ersetzt es durch den privatrechtlichen Regulierungsvertrag. Soweit er zur Erlangung bestimmter Ziele nicht ausreicht — Platzanlagen, Straßenerweiterungen z. B. fallen nicht unter seine Bestimmungen, — steht den Gemeinden der § 9 des Kommunalabgabengesetzes vom 14. Juli 1893 zur Seite. Hierdurch ist es möglich, alle Grundeigentümer und Gewerbetreibende, denen

durch neue Anlagen besondere wirtschaftliche Vorteile erwachsen, zu den Kosten derselben heranzuziehen.[3])

Es gibt nun für die wirtschaftliche Erschließung eines Geländes zwei Wege: Entweder erwirbt die Stadt das Straßenland zum Durchschnittspreise, baut die Straßen selbst und legt die Gesamtkosten sowohl des Straßenbaues wie des Grunderwerbes auf die einzelnen Besitzer nach dem Maßstabe ihres Interesses an der Anlage um. Dem steht in einigen wenigen Städten ein Umlegungsgesetz zur Seite (Lex Adickes), das die zwangsweise Zusammenlegung einzelner Parzellen ermöglicht, die für sich nicht zweckmäßig verwertet werden können.[4])

Der zweite Weg ist folgender: Der Grundbesitzer tritt das Straßenland schulden- und lastenfrei und ohne Entgelt an die Gemeinde ab und baut die Straßen unter Aufsicht derselben selbst aus, zu welchem Zwecke vorher ein „Regulierungsvertrag" zwischen der Gemeinde und dem Grundbesitzer geschlossen wird. Hierbei ist es unwesentlich, ob der Unternehmer die Straßen selbst baut oder die Gemeinde die Ausführung gegen vorherige Bezahlung der Baukosten ausführt.

Infolge der früheren landwirtschaftlichen Nutzung ist der ursprüngliche Grund und Boden vielfach in Schläge, in lange, schmale Streifen aufgeteilt, so daß der einzelne Besitzer häufig nicht in der Lage ist, sein Land selbständig für die Bebauung zu erschließen.

Hier tritt als wirtschaftliche Mittelsperson die Grundstücksgesellschaft auf, die die einzelnen Grundstücke erwirbt, die Straßen baut und die fertigen Baustellen wieder veräußert. Die Gemeinden selbst sind hierzu selten in der Lage. Vor allem verträgt der komplizierte Apparat der Geländetechnik keine fiskalische Behandlung, keine Verordnungen vom grünen Tisch, sondern eine persönliche intensive Arbeit und ausgedehnte Sachkenntnis auf vielen Gebieten. Dann aber sind die vor der schließlichen Abwickelung aufzuwendenden Summen so groß, daß die Heranziehung fremden Kapitals unbedingt notwendig ist; dies aufzubringen ist aber bei dem vielfachen Geldbedarf der Gemeinden auf anderem Gebiet selten möglich und nach der Art unserer Gemeindeverfassung — Beschluß der Gemeindevertretung (Magistrat mit seinen vielen Deputationen und Kommissionen sowie Stadtverordneten-Versammlung), Genehmigung der Kommunalaufsichtsbehörde (Kgl. Regierung, für Berlin Oberpräsidium) — kompliziert.

---

[3]) Vgl. Saß, Straßen- und Baufluchtliniengesetz (Berlin 1910); Strutz, Kommunalabgabengesetz (Berlin 1908), und über die Wechselwirkung von § 15 F. L. G. und § 9 K. A. G.: Saran, Baufluchtliniengesetz (Berlin, 1911).

[4]) Das neue Preußische Wohnungsgesetz soll jetzt den Gemeinden allgemein das Recht schaffen, derartige Zwerggrundstücke und schädliche Masken zu beseitigen.

Einige Gemeinden haben versucht, in dieser Weise selbständig vorzugehen; dieser Versuch ist aber meist wirtschaftlich mißglückt.[5]) Mehr Aussicht auf Erfolg hat hierbei das gemischtwirtschaftliche Unternehmen, bei dem die Gemeinde sich an der Grundstücksgesellschaft beteiligt und sich zur Wahrung ihrer Interessen in der Leitung oder dem Aufsichtsrat vertreten läßt.[6])

§ 3.

Die Geländetechnik.

Der Gang der Geländeaufschließung ist nun folgender:

Die Gesellschaft kauft rohes Land aus der Hand eines oder mehrerer bäuerlicher Besitzer. Auf die Preisbemessung hat die landwirtschaftliche Güte des Bodens keinen Einfluß mehr; es kommt nur in Betracht, daß demnächst in dieser Lage der bereits früher fertiggestellte Bauboden in kürzerer oder längerer Zeit aufgebraucht sein wird, so daß mit einem vorhandenen Wohnbedürfnis und einer kurzen Dauer der Aufschließung zu rechnen ist. Sodann wird ein Bebauungsplan aufgestellt, der sowohl von der Gemeinde wie von der Regierung zu genehmigen ist. Hierauf wird ein Regulierungsvertrag mit der Gemeinde abgeschlossen; in der Regel versucht diese unter Berufung auf das ortsstatutarische Bauverbot[7]) der Gesellschaft möglichst viele Lasten aufzuerlegen, die, wenn sie auch im öffentlichen Interesse liegen mögen, doch weit über diejenigen Lasten hinausgehen, zu deren Übernahme der Unternehmer nach dem Fluchtliniengesetze verpflichtet ist. Diese Lasten sind im Laufe der ins Auge gefaßten Zeit ganz beträchtlich gewachsen. So galt in Groß Berlin früher die Abtretung von etwa 25—30 Proz. der Gesamtfläche zur Verwendung für Straßen und Plätze als Regel; heute werden in der Regel 40—50 Proz. gefordert. Die Straßenbreiten schwankten je nach der in der Technik der Städteerweiterung herrschenden Auffassung. Früher wurden tiefe Baublöcke, breite Straßen und große Plätze angelegt; dann wurden erstere immer flacher, die großen Plätze wurden in mehrere kleinere geteilt; schließlich trennte man Wohn- und Verkehrsstraßen, baute erstere schmal, letztere sehr breit; unter das Maß von 22 m — der 7 Ruthenstraße des alten Bebauungsplanes von 1862 — ging man bis vor kurzem nicht einmal bei den unbedeutendsten Nebenstraßen herab. In letzter Zeit ist man wieder zum erstgenannten Prinzip übergegangen, versucht jedoch durch Festsetzung hinterer Baufluchten zusammenhängende innere Freiflächen zu schaffen.

---

[5]) z. B. Weißensee, Tegel. Besseren Erfolg hatte Neukölln, da diese Stadt die geschäftliche Abwickelung einem bekannten Geländefachmann übertragen hatte.

[6]) z. B. Tempelhof, Mariendorf.

[7]) Haase, Das ortsstatutarische Bauverbot. (Berlin 1912.)

Die Geländeunternehmung hat, was vielfach verkannt wird, kein Interesse an tiefen Baustellen, es sei denn, daß Fabrikanlagen für das Hinterland in Frage kommen. Ein zweites und drittes Quergebäude ist stets — für sich betrachtet — unwirtschaftlich; seine Baukosten stehen denen des Vorderhauses nicht sehr nach, die Mieten bleiben jedoch ganz beträchtlich hinter jenen zurück; die vergrößerten Straßenbaukosten bei der Anlage flacher Baublöcke werden durch diese Tatsache völlig ausgeglichen. Außerdem hat die Praxis gelehrt, daß sich kleine flache Baustellen rascher verkaufen als tiefe, da die Häuser auf letzterem infolge der Höhe der aufgewendeten Bausumme sehr unbeliebt und schwer verkäuflich sind, die Finanzierung der Bauten auch schwer durchführbar ist. Aus diesen Gründen legen vielfach Unternehmer aus eigenem Antriebe durch tiefe Blöcke Straßen hindurch, um sich flache Baustellen zu sichern. An den oft gerügten tiefen Häusern mit vielen Höfen, die in den achtziger Jahren errichtet wurden, tragen daher nicht die Grundstücksunternehmungen Schuld, sondern die falsche technische Auffassung der Behörden, die den Regulierungsplan aufgestellt haben.[8])

Zu beachten ist endlich noch, daß heute die Gemeinden bei jedem Regulierungsvertrag die kostenlose Überlassung von Grundstücken für Schulen und sonstige öffentliche Zwecke verlangen.

Die eigentlichen Straßenbaukosten sind seit 1880 um fast das Doppelte gestiegen. Hierfür liegen mehrere Gründe vor. Nach dem Baufluchtengesetz von 1875 ist der Eigentümer nur zur Pflasterung bis zu einer Straßentiefe von 13 m vor seinem Grundstück verpflichtet. Wird die Straße breiter verlangt, so wäre die Pflasterung auf öffentliche Kosten zu bewirken. Die Kosten der Schaffung von Plätzen und Schmuckanlagen, die ebenfalls aus öffentlichen Mitteln herzurichten wären, werden heute dem Unternehmer auferlegt. Auch fallen heute — an und für sich notwendige — technische und sonstige Einrichtungen dem Unternehmer zur Last, die bei Erlaß des Gesetzes noch nicht bekannt oder damals nicht üblich waren, wie Feuermeldekabel, Straßenbäume, Schmuckstreifen.[9]) Vor allem sind aber die Ansprüche der Gemeinden an die Straßenbefestigung selbst ungeheuer gestiegen. In den kleinsten Nebenstraßen muß gegenwärtig durchweg Asphaltbelag auf Betonunterlage verlegt werden, müssen die Bürgersteige eine breite Granitplattenbahn erhalten, muß doppelte Kanalisation an beiden

[8]) Die gegnerische Auffassung ist zwar vielfach behauptet, aber nirgends — auch nicht von Eberstadt — ist nur der Versuch eines Beweises gemacht worden.

[9]) Die Möglichkeit, diese Lasten der Terrainunternehmung ohne Gegenleistung aufzubürden, liegt einerseits in dem ortsstatutarischen Bauverbot (siehe oben), andererseits darin, daß nach der herrschenden Gesetzgebung die Gemeinden in der Lage sind, ohne Angabe von Gründen den Abschluß eines Regulierungsvertrages zu verweigern. Die Möglichkeit, im Instanzenwege hiergegen Beschwerde einzulegen, soll erst durch das neue Preußische Wohnungsgesetz geschaffen werden.

Straßenseiten, für Regen- und Schmutzwasserableitung getrennt, angelegt werden. Wenn die Gemeinde für den Ausbau einen Unterschied zwischen Wohn- und Verkehrsstraßen machen würde, könnten erstere infolge ihrer geringen Benutzung unbeschadet der Haltbarkeit viel leichter angelegt werden und große Beträge erspart werden, ohne daß hieraus irgend ein Nachteil erwüchse.

Daß schließlich die Arbeitslöhne und zum Teil auch die Materialkosten in diesen 30 Jahren ganz beträchtlich gestiegen sind, ist bekannt; hierauf werde ich später noch zurückkommen.

Zu den reinen Baukosten kommen jedoch noch eine ganze Anzahl direkter und indirekter Auflagen, die die Anlagekosten bedeutend erhöhen. Hierzu gehört vor allem, daß die Gemeinden dem Unternehmer, sei es im Regulierungsvertrag, sei es durch Ortsstatute, eine Mindestgröße und bestimmte Ausstattung der Wohnungen vorschreiben. So verlangen die westlichen Vorortgemeinden für die meisten Stadtgegenden eine Mindestwohnungsgröße von 5, in manchen Lagen sogar von 7 Zimmern. Sie nehmen keine Rücksicht darauf, daß es vielleicht wirtschaftlicher und für die Unterbringung der Gesamtbevölkerung vorteilhafter wäre, dort kleinere Wohnungen zu bauen; sie werden hierbei von der Erwägung geleitet, möglichst wohlhabende Steuerzahler in diese Gegend zu ziehen. Sie schreiben für die neuen Häuser ganz oder teilweise Ausführung in Werkstein vor, fordern Hintertreppen auch bei kleineren Wohnungen, ferner die Anlage von Zentralheizung, Fahrstuhl und anderer moderner Ausstattung. Erachtet der Bauunternehmer diese Anlagen für erforderlich und nutzbringend, so wird er sie aus eigenem Antriebe schaffen; falls nicht, vergrößern sie nur die Produktionskosten, ohne einen wirtschaftlichen Nutzen zu bringen.

Schließlich kommen zu den Aufschließungskosten noch diejenigen Beträge hinzu, die zur Schaffung von Verkehrsmitteln erforderlich sind. Die Eisenbahn baut eine neue Haltestelle nur, wenn die Anlieger die Kosten tragen; die Straßenbahn verlangt eine Kilometergarantie, wenn sie die Bahn durch ein neues Gelände führen soll. Zu den Kosten von Hoch- und Untergrundbahn müssen die Anlieger je nach der Entfernung einen Beitrag leisten, der entweder bar zu entrichten oder als Rente sicherzustellen ist, wiederum unter Anziehung des § 9 des Kommunalabgabengesetzes.

Diese Aufwendungen sind jedoch nicht überall erforderlich und im Einzelfall sehr verschieden. Von ihnen abgesehen, kann man heute die Regulierungskosten auf Grund einer großen Anzahl vorliegender Verträge auf durchschnittlich 275—300 ℳ für den laufenden Meter Grundstücksfront gegen 160—180 ℳ im Jahre 1880 annehmen.

Einen festen, genau berechneten Satz für die Höhe der Straßenbaukosten kann man bei der Verschiedenheit des Einzelfalles nicht in Rechnung stellen. Zu einem annähernden Ergebnis kommt man jedoch für Berlin und die städtischen Vororte, wenn

man annimmt, daß einschließlich der erwähnten Nebenkosten durchschnittlich etwa 25 ℳ für den Quadratmeter derjenigen Fläche zu zahlen sind, die der Gemeinde als Straßen- oder Platzland übereignet werden.

§ 4.

Die spekulative Zurückhaltung der Grundstücke.

Man findet bei den Anhängern der Monopolrententheorie immer wieder die Behauptung, daß die Aufschließungsgesellschaften die Grundstücke künstlich zurückhalten, um einen höheren Preis zu erzielen. So sagt Eschwege[10]): „Die Spekulation wartet, denn sie weiß, je länger sie wartet, desto größer ist ihr Gewinn." Daß diese Ansicht für diese Unternehmungen nicht zutreffen kann, zeigt die tägliche Praxis, vor allem aber folgende Berechnung: Jedes Kapital verdoppelt sich bei einem Zinssatz von 5 Proz. mit Zinseszins in 14 Jahren; es ist aber in Groß-Berlin kein einziges unbebautes für Wohnzwecke bestimmtes Grundstück nachzuweisen, das in den letzten drei Jahrzehnten eine solche Wertsteigerung erfahren hat. Wohl sind für gewisse Grundstücke viel höhere Preise als vor Jahren gezahlt worden; es handelt sich hierbei aber ausschließlich um bebauten Grundbesitz, der für Geschäftszwecke genutzt wird. Bei unbebautem Gelände wendet man, sofern wirtschaftlich richtig gearbeitet wird, die großen Summen für den Straßenbau erst auf, wenn die Bebauung des vorgelagerten Geländes so weit fortgeschritten ist, daß mit einem baldigen Beginn des Verkaufes und der Bebauung der Grundstücke gerechnet werden kann. Erfolgt dieser Verkauf nicht in der vorgesehenen kürzeren Zeit, so lehrt die Erfahrung, daß in der Regel nicht einmal die landesübliche Verzinsung des aufgewendeten Kapitals erzielt wird. Da schließlich der Preis des Wohnbodens nach dem erwarteten Reinertrage der darauf zu errichtenden Häuser bemessen wird, verbietet sich naturgemäß ein Steigen des Preises über diese Grenze ganz von selbst. Andererseits ist vielfach zu beobachten, daß die Gemeinden gegen den Willen des Unternehmers die von diesem erstrebte Aufschließung verzögern; Veranlassung hierzu gibt einerseits das langsame Arbeiten des amtlichen Apparates, andererseits aber der Wunsch der Gemeinde, nicht etwa infolge eines zu befürchtenden Wohnungsüberflusses eine Verbilligung der Mieten eintreten zu lassen, die den unerwünschten Zuzug einer weniger steuerkräftigen Mieterklasse zur Folge hätte.[11])

Aber auch die Höhe der laufenden Geschäftsunkosten sowie die auf dem unbebauten Grundbesitz lastenden Sondersteuern hindern

---

[10]) Eschwege, Privilegiertes Spekulantentum. S. 11. (Soziale Streitfragen, Heft V.)

[11]) Haase (a. a. O., S. 32) verlangt, daß die Verwaltungen Ausnahmen vom ortsstatutarischen Bauverbot bewilligen müssen, „wollen sie nicht zum Schaden der Allgemeinheit eine unabsehbare Preistreibung des baureifen Geländes heraufbeschwören".

als weiterer Grund die Geländeunternehmung, ihre bereits baureifen Grundstücke aus spekulativen Gründen zurückzuhalten: Der Gewinn wird um so größer sein, je kürzere Zeit diese nicht unbeträchtlichen Kosten gezahlt werden müssen.

Die Grundsteuern sind in Groß-Berlin für unbebautes Gelände doppelt so hoch wie für bebautes. Sie schwanken zwischen 5 und 7 vom Tausend des gemeinen Wertes, der fast in jedem Jahr von den Gemeinden durch Neueinschätzung in die Höhe gesetzt wird; vor allem wird nach Anlage der Straßen das Gelände steuerlich als Baustelle, und nicht mehr als merkantiles Bauland, also zu einem wesentlich höheren Wertbetrage eingeschätzt.

Alle diese Erwägungen lassen ein spekulatives Zurückhalten des Baulandes als durchaus unwirtschaftlich und daher unwahrscheinlich erscheinen.

§ 5.

Die Verteuerung des Bodens durch die Aufschließungskosten.

Die Kosten der Aufschließung eines Geländes sind je nach der besonderen Lage eines einzelnen Falles sehr verschieden. Es soll in folgendem trotzdem versucht werden, über diese Kosten einen allgemein gültigen Überblick zu geben, wobei als Einheitssätze Durchschnittszahlen angenommen worden sind, die langjähriger Erfahrung entsprechen.

Für diese Berechnung wird als Erwerbspreis eines Geländes a Mark für die Flächeneinheit des rohen Landes vorausgesetzt. Nun darf man in der Regel annehmen, daß ein Zeitraum von 10 Jahren erforderlich ist, um ein größeres Gelände aufzuschließen und zu verwerten; hiervon entfallen auf den Entwurf und die Festsetzung des Bebauungsplanes etwa $1^1/_2$—$2^1/_2$ Jahre, mindestens ebensoviel auf den Bau der Straßen. In welcher Zeitspanne der Verkauf beendet sein wird, läßt sich zwar in allgemein gültigen Zahlen nicht ausdrücken, da hierbei zu viel verschiedene Umstände mitsprechen; wohl aber kann man annehmen, daß bei normaler Geschäftslage des Baumarktes nach 5 Jahren bereits so viele Grundstücke verkauft sein werden, daß die noch zu zahlenden Zinsen durch die einkommenden gedeckt werden; man braucht also, um eine feste Grundlage für die Berechnung zu gewinnen, nur eine Verzinsung des Kaufpreises auf die Dauer von 5 Jahren in Ansatz zu bringen.

Für die Besitzwechselabgabe sind für Berlin einmalig 4 Proz. des Einkaufswertes in Rechnung zu stellen; für die Grundsteuern kann man jährlich etwa 1 Proz. annehmen.

Hiernach ergibt sich folgende Berechnung:

VII. Die durchschnittlichen Kosten der Geländeaufschließung.

1. Kaufpreis des Geländes	1,0 . a	ℳ
2. Erwerbsabgaben	0,04 . a	„
3. 5 Proz. Zinsen von 1 u. 2 für 5 Jahre	0,26 . a	„
4. Grundsteuer für 5 Jahre	0,05 . a	„
5. Geschäftsunkosten für 5 Jahre	0,05 . a	„
6. Ortsübliche Verkaufsprovision	0,02 . a	„
zusammen	1,42 . a	ℳ

Während sich diese Kosten nach dem Erwerbspreis richten, sind die Straßenbaukosten hiervon unabhängig. Da, wie erwähnt, mindestens $^1/_3$ der Gesamtfläche F abgetreten werden muß, die Herstellung von 1 qm im Durchschnitt 25 ℳ erfordert, sind die Gesamtstraßenbaukosten $\frac{F}{3} \cdot 25 = 8{,}33\ F$; es entfallen also auf 1 qm des Gesamtlandes 8,33 ℳ.

Hiernach beträgt der Wert eines Quadratmeters des Gesamtlandes nach der Fertigstellung (1,42 a + 8,33) ℳ. Diese Kosten verteilen sich auf die übrigen zwei Drittel, die reines Bauland darstellen; es kostet demnach 1 qm Bauland = **(2,13 a + 12,5) ℳ.**

Setzt man nun für a jeden beliebigen Wert ein, so ist ersichtlich, daß die prozentuale Verteuerung je nach der Höhe des Bodenpreises verschieden sein muß, was in der folgenden Aufstellung für einige Werte nachgewiesen ist.

VIII. Die Verteuerung des Bodens durch die Regulierungskosten für einzelne Bodenpreise.

1 qm rohes Land kostet:	5	10	20	30	35	40	50	ℳ.
1 qm fert. Bauland „	23,15	33,8	55,1	76,4	87,0	97,7	119,0	ℳ.
Verteuerung in %	363	238	175	155	149	144	138	%

60	70	80	90	100	ℳ.
140,3	161,6	182,9	204,2	225,5	ℳ.
134	131	129	127	125	%

Man sieht, wie verschieden diese Umwandlung wirkt; die Verteuerung durch den Straßenbau ist um so größer, je billiger das Land ist. In Berlin selbst ist Rohland zu den niedrigsten Preisen der Aufstellung nicht zu haben, dagegen noch in den meisten nichtstädtischen Vororten; dort sind heute die Anforderungen an den Straßenbau fast ebenso groß wie in Berlin, die Forderungen an Abtretungen aber durchweg wesentlich größer, ebenso die Kosten für die Verkehrsverbindungen.

Der prozentuale Anteil des Bodens und der Straßenkosten an dem endgültigen Wert der Baustelle geht aus der nachfolgenden Tabelle hervor, die der vorigen entspricht, nur daß sie vom fertigen Bauland ausgeht.

IX. Der Anteil des Rohlandes an den Kosten des fertigen Baulandes.

Wert von 1 qm fertigem Bauland	Wert von 1 qm Rohland	Anteil des Rohlandes am fertigen Bauland
M.	M.	%
40	12,9	32,2
50	17,7	35,4
60	22,3	37,1
70	27,0	38,6
80	31,7	39,6
90	36,3	40,3
100	41,0	41,0
110	45,8	41,6
120	50,5	42,1
130	55,2	42,5
140	59,9	42,8
150	64,6	43,0
160	69,2	43,2
170	73,5	43,3
180	78,6	43,6
190	83,3	43,8
200	88,0	44,0
210	92,7	44,1

Auch hier ergibt sich wieder das Resultat: Bei den billigsten Baustellen ist der Anteil des Rohlandes am kleinsten; er steigt mit dem Preis des fertigen Baulandes.

Für die weitere Berechnung kann man einen mittleren Satz von etwa 40 Proz. annehmen, der etwa dem Kaufpreise einer Baustelle in dem noch unbebauten Nordosten Berlins entspricht.

Es ist in früherem der durchschnittliche Anteil der Baustelle an den gesamten Baukosten eines Hauses auf 28 Proz. festgestellt worden. Den oben berechneten Satz hiermit vereinigt, ergibt sich als Folgerung:

Der Anteil des Rohlandes an den Gesamtkosten eines Hauses beläuft sich im Durchschnitt auf 11 Proz., der der Aufschließungskosten auf 17 Proz. des Gesamtwertes eines Hauses.

§ 6.

Die geschäftlichen Ergebnisse der Grundstücksgesellschaften.

Es soll nun das soeben gewonnene Resultat mit tatsächlichen Ergebnissen aus der Praxis verglichen werden.

Von den in Groß-Berlin tätigen Grundstücksgesellschaften haben nur wenige ein einzelnes Gelände aufgeschlossen und sich dann aufgelöst. Die meisten haben die freiwerdenden Gelder zur Erwerbung neuer Grundstücke benutzt, so daß keine abschließenden Resultate für den Einzelfall vorliegen; oder sie haben neben der Geländeaufschließung ein Bankgeschäft (Baugeldhergabe) betrieben, aus dem ihnen andere Gewinne zuflossen. Von zwei Gesellschaften liegen jedoch Abschlußrechnungen über die Aufschließung eines einzelnen Geländes vor, nämlich von der Neu-Bellevue A.-G. für Grundstücksverwertung und der Bodengesellschaft am Kurfürstendamm. Die Ergebnisse sind in der folgenden Tabelle aufgeführt, während wegen der Originalbilanzen auf die genannten Quellen[12]) verwiesen wird.

Vergl. Tabelle X auf Seite 38.

Ein Vergleich dieser Ergebnisse untereinander und mit den Durchschnittszahlen meiner verallgemeinerten Aufstellung ist sehr schwierig. Zuerst haben die Gesellschaften einzelne Ausgaben auf verschiedene Konten verbucht; dann aber war die Art und Höhe der Verzinsung und die Dauer der Abwicklung sehr verschieden. Das Aktienkapital der Neu-Bellevue A.-G. entsprach der vollen Höhe des Kaufpreises zuzüglich der Besitzwechselabgaben; Restkaufgelder waren nicht vorhanden, daher war das Zinsenkonto sehr klein. Die Straßenbaukosten wurden durch teuren Bankkredit aufgebracht, dessen Kosten auf diesem Konto und unter Verwaltungsunkosten verbucht wurden. Die Kurfürstendamm A.-G. hatte im Vergleich zu der Höhe der übernommenen Verbindlichkeit nur ein kleines Aktienkapital; sie leistete beim Kauf nur eine kleine Anzahlung, während der Rest ihr gegen sehr niedrige Zinsen gestundet wurde.

Um einen Vergleich mit meinen Zahlen zu ermöglichen, sind in Folgendem die tatsächlichen Ergebnisse so umgerechnet, daß, entsprechend meiner Aufstellung, eine Verzinsung des Kaufpreises in Höhe von 5 Proz. auf die Dauer von 5 Jahren sowie die Besitzwechselabgabe in Höhe der heutigen Sätze angenommen wurde.

---

[12]) Höpker, a. a. O., S. 83 und v. d. Borght, a. a. O., S. 19.

X. Die geschäftlichen Ergebnisse zweier Grundstücksgesellschaften verglichen mit den Durchschnittswerten der Tabelle VII.

	I.		II.		III.
	Neu-Bellevue A.-G. für Grundstücksverwertung		Bodengesellschaft am Kurfürstendamm A.-G.		Zahlenangaben nach der allgem. Berechnung aus Tabelle VII.
	Juli 1899—Dez. 1909 = 10½ Jahr		März 1898—März 1911 = 13 Jahre		
	Überhaupt	Einheitszahlen zum Vergleich	Überhaupt	Einheitszahlen zum Vergleich	Einheitszahlen zum Vergleich
1. Größe des erworbenen Rohlandes . .	147 394 qm	—	245 560 qm	—	—
2. Hiervon als Straßenland abgetreten . .	40 857 qm	33 % des Rohlandes	67 473 qm	27,5 % des Rohlandes	33,3 % des Rohlandes
2a. Zukauf fiskalischen Landes, das als Straßenland wieder abgetreten wurde [1] .	11 546 qm				
3. Verbleibendes reines Bauland	106 537 qm	67 %	178 560 qm	72,5 %	66,4 %
4. Kaufpreis	6 951 565 ℳ	47 ℳ/qm	13 202 390 ℳ	54 ℳ/qm	—
5. Ankaufsabgaben . .	113 158 ℳ	1,62 %	255 123 ℳ	1,9 %	4 %
6. Straßenbaukosten . .	1 089 457 ℳ	13,4 ℳ/qm des reinen Baulandes	1 633 787 ℳ	9,2 ℳ/qm des reinen Baulandes	12,5 ℳ/qm d. reinen Baulandes
6a. Brückenbaukosten .	300 823 ℳ				
7. Steuern	277 785 ℳ	4,1 %	681 407 ℳ	5,2 %	5 %
8. Provisionen . .	105 526 ℳ	1,5 %	308 749 ℳ	2,3 %	2 %
9. Allg. Verwaltungskosten	508 646 ℳ	7,3 %	725 814 ℳ	5,5 %	5 %
10. Gezahlte Zinsen (vgl. Text)	46 420 ℳ	—	1 304 029 ℳ	—	—
11. Buchkosten des fert. Baulandes	9 665 640 ℳ	91 ℳ/qm d. fert. Landes	18 111 300 ℳ	102 ℳ/qm des fertigen Landes	—
12. Verteuerung durch die Aufschließung . .	—	94 %	—	85 %	—
13. Brutto-Verkaufserlös [2]	12 465 640 ℳ	117 ℳ/qm	22 914 550 ℳ	129 ℳ/qm	—
14. Buchverdienst . . .	2 800 000 ℳ	—	4 803 250 ℳ	—	—
15. Aktienkapital . . .	7 000 000 ℳ	—	5 000 000 ℳ	—	—
16. Verzinsung d. Aktienkapitals [3]	Im Ganzen 40 %	jährl. 3,81 %	Im Ganzen 96 %	jährl. 7,38 %	—
17. Verzinsung d. reinen Erwerbspreises . .	Im Ganzen 40,3 %	jährl. 3,84 %	Im Ganzen 36,4 %	jährl. 2,80 %	jährl. 5 %

[1]) Der Kaufpreis desselben betrug 272 260 ℳ. Seine nicht angegebene Größe wurde in der Annahme geschätzt, daß für diese als Straßenland ausgewiesene Fläche der halbe Preis wie für das Rohland gezahlt wurde.

[2]) einschl. Zinseinnahmen.

[3]) Tatsächliche Dividende ohne Berücksichtigung der Zinseszinsen.

XI. Fiktive Umrechnung der Ergebnisse der Tabelle X.

	Neu-Bellevue A. G.		Bodengef. a. Kurfürstendamm A. G.		Allgemeine Berechnung
	Überhaupt	Einheitszahlen z. Vergleich	Überhaupt	Einheitszahlen z. Vergleich	Einheitszahlen zum Vergleich
I. Die Buchkosten des fert. Landes würden hiernach betragen haben*)	11 625 771 M.	109 M/qm d. fert. Bauland.	19 208 836 M.	108 M/qm d. fert. Bauland.	112—134 M.
II. Die Verteuerung des Rohlandes betrüge demnach	—	132 %	—	100 %	140—130 %
III. Der Anteil des Rohlandes an d. Gesamtkosten d. fert. Landes würde betragen	—	43,1 %	—	50 %	41,8—42,7 %

*) Die auf Zinsenkonto verbuchten Zinsbeträge sind von den fiktiven Zinsen abgezogen; über die Ungenauigkeit dieser Rechnung vergl. oben.

Die Ergebnisse der Neu-Bellevue A.-G. decken sich im großen und ganzen mit den Zahlen der verallgemeinerten Berechnung; die Abweichungen erklären sich zwanglos aus den individuellen Verschiedenheiten jeden Einzelfalles. Die Bodengesellschaft am Kurfürstendamm hat günstiger gearbeitet. Der Grund liegt, wie in Fachkreisen allgemein bekannt ist, in ihrer Ausnahmestellung. Der Kurfürstendamm war eine historische Straße, deren Ausbau von hoher Stelle gewünscht wurde; das für ihn verwendete Land brauchte von der Gesellschaft nur zum kleinsten Teil abgetreten zu werden; außerdem trugen die beteiligten Gemeinden auch einen Teil seiner Anlagekosten. Es sind daher diese Anteilsätze hier besonders niedrig.

Über die Kosten der Umwandlung von rohem Land in Bauland geben v. d. Borght[13]) und Wehl[14]) noch einige weitere Zahlen aus der Praxis, die die von mir verallgemeinerten theoretischen Angaben bestätigen.

[13]) v. d. Borght: Der Einfluß der privaten Bautätigkeit auf die Entwickelung der modernen Städte (Berlin, 1913).

[14]) Wehl, Die Wirtschaftlichkeit der wichtigsten Bauklassen Groß-Berlins (Bodenpolitische Zeitfragen H. 3, 1914).

XII. Weitere tatsächliche Ergebnisse einiger Grundstücksgesellschaften.

	Einkaufspreis f. d. qm Rohland	Dauer der Aufschließung	Abzutretendes Straßenland in %	Wert eines qm fert. Baulandes	Wertsteigerung hierdurch in %
1.	63,4 M.	5½ Jahr	siehe Anm.	91,6 M.	44 %
2.	43,5 M.	—	—	115 M.	141 %
3.	16,9 M.	7 Jahr	42,8 %	58,2 M.	244 %
4.	15,4 M.	7½ Jahr	30 %	47,2 M.	207 %

Anmerk: Hier war bereits das reine Bauland erworben worden, also Straßenland nicht abzutreten.

Es sei wiederholt darauf hingewiesen, daß bei der Verschiedenheit der einzelnen Fälle die in Tabelle VII errechneten Zahlen nur angenäherte Mittelwerte sein können. Die Fälle aus der Praxis schwanken daher um diese Werte nach oben oder unten, zeigen aber doch die Berechtigung dieser Durchschnittszahlen.

§ 7.

Die Steigerung der Regulierungskosten und der Bodenpreise.

Die Steigerung der Regulierungskosten von 1880—1910 ist generell zahlenmäßig schwer zu erfassen. Die Ansprüche der Gemeinden an Straßenland sind etwa um 25 Proz. (von 30 Proz. auf 40 Proz.), die Straßenbaukosten aus den vorher erwähnten Gründen um 50—60 Proz. gewachsen. Die Besitzwechselabgabe ist auf das doppelte gestiegen, ebenso die Grundsteuern; der Zinsfuß der Hypotheken für unbebaute Grundstücke ist gemäß der andauernd sinkenden Konjunktur des Grundstücksmarktes ganz beträchtlich gewachsen.

Dieser Steigerung der Aufschließungskosten steht eine entsprechende Erhöhung der Preise des Wohnbodens in den letzten Jahrzehnten nicht gegenüber.

Zwar wird vielfach von der ungeheuren Verteuerung des Grund und Bodens gesprochen, auch in den amtlichen Schriften kehrt dieses Schlagwort wieder.[15]) Wenn überhaupt Zahlen genannt werden, so werden aber hierbei stets Werte von Grundstücken miteinander verglichen, die ganz verschiedenen Zwecken dienen. Wohl wird der Boden der inneren Stadt, auch der in den Geschäfts-

[15]) Vergl. die Begründung zum Entwurf eines Preußischen Wohnungsgesetzes a. a. O., S. 14; die gegenteilige Ansicht vertritt die Denkschrift zur Bekämpfung des Bauschwindels, Reg.-Rat Höpker a. a. O.

straßen der Außenstadt, außerordentlich hoch bezahlt. Aber hier handelt es sich ausschließlich um reine Geschäftsgrundstücke, für deren Preisbildung die Lage — durch ihren unmittelbaren Einfluß auf die Rentabilität des Ladengeschäftes — fast ausschließlich maßgebend ist. Auch bei den Häusern mit großen Läden und darüberliegenden Wohnungen bestimmt ausschließlich die Verwendungsmöglichkeit dieser Läden den höheren Grundstückspreis. Vergleicht man dagegen die Verkaufspreise für unbebaute Grundstücke, die nur für Wohnzwecke bestimmt sind, so findet man, daß bei Grundstücken, die für die gleiche Bevölkerungsschicht bestimmt sind, die Bodenpreise seit 1880 sich nicht nennenswert verändert haben, sofern man Vergleichbares vergleicht.

Für die Vergleichbarkeit der Bodenpreise von 1880—1910 gibt es kaum geeignete Beispiele, da es fertiges Bauland, das durch diese 30 Jahre unbebaut lag und zum Verkaufe stand, nicht gibt. Die außerordentlich schnelle Ausdehnung Berlins und seiner Vororte schafft überall veränderte und neue Verhältnisse, und das heutige Bauland war damals noch weitab von jedem Verkehr liegendes Ackerland. Eine Straße, die 1880 noch an der äußersten Peripherie des Nordens oder Ostens lag, bildet heute einen Mittelpunkt des Verkehrs; hierdurch ist der Ausbau von Läden, Geschäftslokalen oder Fabriken möglich, eine Wertsteigerung des Bodens ist daher eine Folge der veränderten Ausnutzungsfähigkeit. Man muß, um zu einem schlüssigen Urteil zu gelangen, die Bodenpreise an der jeweiligen Peripherie und in gleicher Bewohnungsart vergleichen, und dort haben seit 1880 die Bodenpreise sich höchstens soweit geändert, als die verringerte Kaufkraft des Geldes bedingt.

Diese Tatsachen sind jedem Fachmann bekannt. Sie sind aber statistisch schwer zu erfassen, weil die Bodenpreise auch nebeneinanderliegender Grundstücke, je nach der größeren Tiefe, der breiteren Front, dem besseren Baugrund der Baustelle, der Kreditwürdigkeit des Käufers, verschieden sind, und auch weil oft ein Entgelt für die Finanzierung oder Einräumung von Priorität in den Kaufpreis einbezogen ist.

Auch die rückwärtige Feststellung des Bodenpreises aus dem gemeinen Wert eines Hauses, von dem der Bauwert abgezogen ist, kann zum Vergleiche mit früheren Jahren nicht herangezogen werden. Wenn auch die amtliche[16]) Feststellung des Gesamtbodenwertes innerhalb der Weichbildgrenze von Berlin so verfährt, halte ich diese Berechnungsart für durchaus falsch. Der gemeine Wert eines Hauses ist von seinem Ertrage abhängig; dieser Ertragswert bleibt aber hierbei völlig unberücksichtigt bezw. bleibt in voller Höhe in dem so errechneten Bodenwerte eingeschlossen.

---

[16]) Siehe Stat. Jahrbuch der Stadt Berlin.

B. Die Baukosten.

§ 1.

Die gesamten Baukosten.

Einheitliche Veröffentlichungen über die Gesamtbaukosten der Wohnhäuser gibt es nicht und kann es nicht geben. Fast jede Baustelle ist anders geschnitten, fast jeder Grundriß ein anderer; und jede derartige Veränderung bedingt andere Baukosten. Die Materialpreise schwanken oft innerhalb einer Bauperiode, persönlicher Geschmack und individuelles Können bedingen starke Unterschiede. Der größere Unternehmer wird auch aus begreiflichen Gründen die wahre Höhe seiner Selbstkosten selten bekannt geben, während der kleinere Unternehmer sie mangels einer richtigen Buchführung nicht kennt. Durch die Einführung des Baubuches, das unter Umständen auch den Behörden zur Einsicht vorgelegt werden muß, dürfte sich für später vergleichbares statistisches Material ergeben.

Im Deutschen Baukalender finden sich überschlägliche Zahlen, die jedoch nur ganz rohe Werte angeben und auch nur auf freier Schätzung beruhen.

XIII. Die Baukosten für 1 qm bebauter Fläche.

	1) Einfache Wohngebäude		2) Bessere Wohngebäude		3) Vornehme Wohngebäude		4) Monumental behandelte Wohngebäude	
	M/qm	i. D.	M/qm	i. D.	M/qm	i. D.	M/qm	i. D.
1880	125—270	197,5	270—300	285	300—390	345	450—690	570
1890	180—270	225	290—390	340	380—450	415	460—700	580
1900 / 1910	195—290	242,5	315—420	367,5	410—485	447,5	500—750	625
Steigerung in %		23 %		29 %		28 %		10 %

§ 2.

Die Löhne der Bauhandwerker.

Zu genaueren Zahlen kommt man, wenn man die Steigerung der Löhne einzelner auf dem Bau beschäftigter Handwerker und Arbeiter betrachtet. Seit 1899 gibt es im Baugewerbe einheitliche Lohntarife, so daß die Löhne (wenigstens die Mindestlöhne) feststehen und bekannt sind. In den früheren Jahren, in welchen Arbeitgeber und Arbeitnehmer sich von Fall zu Fall einigten, herrschte eine große Mannigfaltigkeit und ein ständiges Schwanken nach der jeweiligen Konjunktur. Regelmäßige Angaben über Durchschnittslöhne gibt das Statistische Jahrbuch der Stadt Berlin, sowohl nach eigenen Ermittelungen wie nach Angaben der Innungen.

Durch Umfragen in den Werkstätten haben einzelne Schriftsteller[1–6]) versucht, Durchschnittslöhne einzelner Handwerkerklassen festzustellen. Diese Umfragen umfassen jedoch stets nur einen Bruchteil aller in Betracht kommender Arbeiter; sie sind auch nur einmalig aufgenommen und nicht laufend weitergeführt. In der Tabelle 7 sind die durchschnittlichen Stundenlöhne aus all diesen Sonderfeststellungen zusammengestellt. Sie beliefen sich 1880 auf 30—39 Pfg. für gelernte, und 25 Pfg. für ungelernte Arbeiter. Nach dem Höhepunkt von 1890 sank der Lohn wieder, um dann dauernd zu steigen. Im Jahre 1910 betrug der Stundenlohn 65 bis 78 bezw. 53 Pfg. Trotz der schlechten Konjunktur im Baufach stieg er — eine Folge der straffen Organisation der Arbeiterschaft — in den letzten Jahren wiederum.

Die Gesamtsteigerungen gegen 1880 sind sehr beträchtlich; sie schwanken im einzelnen zwischen 86 und 160 Proz.

In dem Kurvenblatt III sind diese Steigerungen der Löhne zeichnerisch dargestellt und den Schwankungen der Wohnungsmieten gegenübergestellt. Man sieht hieraus besonders deutlich, daß letztere im Vergleich zu den Löhnen nur ganz unwesentlich gestiegen sind.

Man rechnet in der Regel, daß der Wert derjenigen Arbeitsmenge, die zur Herrichtung der einzelnen Gegenstände auf dem Bau selbst sowie zur Verarbeitung und dauernden Verbindung der eingebrachten Gegenstände mit dem Grund und Boden erforderlich ist, etwa 33⅓ Proz., der Wert der Materialien, wie sie in den Bau geliefert werden, 66⅔ Proz. der Gesamtkosten eines Baues beträgt. Berücksichtigt man nur die Steigerung dieser Löhne, so wären schon hiernach die Baukosten gegen 1880 um etwa ein Drittel des damaligen Bauwertes gestiegen.

§ 3.

Die Baumaterialien.

Nun ist jedoch der Anteil, den das eigentliche Rohmaterial hat, z. B. Eisenerz, Waldholz, Ton, Kalkstein, sehr gering. Man kann ihn höchstens mit 10 Proz. des Gesamtbauwertes annehmen. Die Verarbeitung desselben zu Trägern, Schlössern, Balken, Ziegeln, Zement usw. erfordert sehr viel mehr Arbeitslöhne, als dieser Materialwert ausmacht. Die meisten Rohstoffe durchlaufen, ehe sie auf den Bau kommen, eine ganze Anzahl von Industrien;

---

[1]) Kuczinsky, Die Entwickelung der gewerblichen Löhne seit der Begründung des Deutschen Reiches. (1909).

[2]) Dr. Scheifele, Lohn, Einkommen und Lebensmittelpreise (Arbeitgeber, Heft 2, 1914).

[3]) van der Borght, Gutachten a. a. O., S. 30 u. f.

[4]) Deutscher Bauarbeiterverband, Lohn und Arbeitszeit der Maurer und Hilfsarbeiter in Deutschland (1910).

[5]) Stat. Erhebungen über die Arbeitszeit und Löhne der Zimmerer Deutschlands 1885—1905 (Hamburg 1906).

[6]) Arbeitgeberbund für das Baugewerbe: Der Inhalt der bisherigen Tarifverträge für 1910—1912 (Berlin 1912).

das Eisen z. B. geht durch die Bergwerke, Hütten, Gießereien, Schloßfabriken, ehe der Schlosser es dem Bau einfügt. Hierdurch entstehen die verschiedensten Zwischenverdienste der Industrie und des Handels. Man müßte also annehmen, daß, da die Löhne in allen Industrien seit 1880 so überaus stark gestiegen sind, auch die Baumaterialien eine entsprechende große Steigerung erfahren hätten. Dies ist aber nur teilweise der Fall und niemals in dem gleichen Maße wie bei den reinen Löhnen. So sind Kalksteine, Mauersteine, Dachziegel, Zement, Mörtel, Träger usw. gegen 1880 im Preise gefallen, Zinktafeln, Gips, Tür- und Fensterbeschläge usw. etwa gleich geblieben, jedoch alle Holzmaterialien, Balken, Bretter, Türen und Fenster, ferner Blei- und Eisenrohrleitungen (Tonröhren sind billiger geworden), Badewannen, Maler- und Anstreicherarbeiten, die maschinellen Einrichtungen, Granitplatten und anderes Pflaster zum Teil wesentlich teurer geworden. Ziffernmäßige Angaben hierüber sind dem Deutschen Baukalender, dem Jahrbuch der Baupreise von Berlin 1879/81 sowie der eigenen Praxis entnommen. Eine Aufzählung im einzelnen würde jedoch bei der Unzahl der Positionen hier zu weit führen.

Daß nicht alle Materialien entsprechend den Löhnen gestiegen sind, erklärt sich aus mehreren Ursachen. Da die Höhe der Baukosten durch den zu erwartenden Mietspreis bestimmt ist und trotz höherer Kosten eine bestimmte Höhe nicht dauernd übersteigen darf, so war die Industrie gezwungen, die Erhöhung der Löhne durch anderweite Verbilligung ihrer Produktion auszugleichen. Die Maschinen wurden ständig vervollkommnet, neue erfunden, die die immer teurer werdende Handarbeit verdrängten. In den Ziegelbrennereien z. B. wurden neue Öfen, Tonschneider usw. eingeführt; Feldbahnen ersetzten den Pferdebetrieb. Die Schlösser wurden nicht mehr in der Werkstatt geschmiedet, sondern in Spezialfabriken im großen maschinell gefertigt. Hierzu zwang auch schon der gesteigerte Verbrauch, den das Handwerk nicht befriedigen konnte. Durch all diese Momente wurde eine beträchtliche Verbilligung erzielt, die das Steigen der Löhne ausglich. Wo die Einführung von neuen Maschinen nur beschränkt möglich war, wie etwa beim Holz, beim Granit usw., trieben die Löhne den Preis in die Höhe. Dann aber kommt bei den im freien Handel befindlichen Materialien die allgemeine Marktlage sowie die stets größer werdende Konkurrenz stark in Betracht. Es ist vielfach vorgekommen, daß bei mangelndem Absatz Ziegelsteine zu den Selbstkosten und darunter angeboten wurden; Hochöfen dürfen nicht ausgehen; die Eisenproduktion kann eingeschränkt werden, darf aber nicht aussetzen; das gleiche gilt für alle großen Fabriken, die für den Baumarkt bestimmte Waren herstellen. Sinkt deren Absatz, so müssen sie versuchen, durch Herabsetzung der Preise einen erneuten Anreiz zum Kauf zu geben. Anders z. B. beim Holz, das nur bei Bedarf geschlagen zu werden braucht oder bei dem einzelnen Handwerker, der seinen Betrieb ohne weiteres bei mangelnder Nachfrage einstellen kann.

Auch der Wettbewerb neuer Erfindungen und die Entwickelung neuer Industrien hat vielfach zu einer Herabsetzung der Preise geführt. So drückte das Auftreten der billiger herstellbaren Kalksandsteine die Ziegelpreise fühlbar.

Andererseits kann natürlich durch Ringbildung ein Sinken der Preise bis zu einem gewissen Grade verhindert werden, dieser Zusammenschluß einzelner Industrien ist jedoch in Berlin erst nach 1900 durchgeführt; es kommen hier die über das ganze Reich oder größere Teile desselben wirkenden Verbände in Betracht, wie der Stabeisenverband, das Zementsyndikat, das Spiegelglaskartell usw., dann aber besonders für Berlin die Lokalverbände: Trägerverkaufskontor, Vereinigte Berliner Mörtelwerke, Zentralverkaufskontor für Hintermauerungssteine und eine Anzahl mehr oder minder loser Sonderverbände. Sie haben zwar teilweise — wie die Mörtelwerke, die über die ganze Produktion verfügen — die Preise auch bei sinkender Konjunktur hochgehalten, sogar bei wesentlicher Einschränkung der Produktion noch gesteigert. Im allgemeinen jedoch haben die Syndikate die Marktlage nicht zwingen können und haben zeitweilig ihre Preise stark herabsetzen müssen.

Die Hauptgründe der Verteuerung der Bauten liegen jedoch in ihrer besseren Ausstattung wie ehedem, über die schon oben ausführlich gesprochen ist. Abgesehen von den modernen Einrichtungen der größeren Wohnungen sind es bei den Kleinwohnungen, wie ausgeführt, Wasserversorgung und -spülung, Gaseinrichtung, Balkone, Massivdecken über dem Keller, Betonfußboden anstatt Sandschüttung oder Ziegelpflaster, Lehm- oder Ascheschüttung zwischen den Balken anstelle von Bauschutt, Doppelfenster und vieles andere mehr. Betrachtet man die in § 1 dieses Abschnittes aufgeführte Tabelle der Baukosten, so kann man sagen, daß heute in Berlin nach einer Ausführung wie in Spalte 1 beschrieben, fast niemals mehr gebaut wird, sondern es werden ausschließlich selbst für kleinste Wohnungen Bauten errichtet, die den Zahlen der Spalte 2 entsprechen. Für mittlere und große Wohnungen trifft dies in noch höherem Maße zu. Die Bauart der Häuser mit mittleren Wohnungen im Jahre 1880 ist vielfach minderwertiger wie heute die der Häuser mit Kleinwohnungen. Statistisch läßt sich dieser Umstand nicht erfassen; berücksichtigt man jedoch alle diese aufgeführten Tatsachen, so wird man mit Sicherheit annehmen dürfen, daß die reinen Baukosten der Häuser für die gleiche Mieterschicht seit 1880 um mindestens **50** Proz. gestiegen sind.

C. Die Kosten der Finanzierung eines Baues.

§ 1.

Das Kapital für die Wohnungsproduktion.

Zu den reinen Baukosten treten noch die Kosten der Finanzierung hinzu, d. i. die Beschaffung der Baugelder und der festen Hypotheken.

Industrie und Handel arbeiten in erster Linie mit eigenem Kapital; soweit dies für die Produktion und den Betrieb nicht ausreicht, wird zumeist ein kurzfristiger Bankkredit aufgenommen, der nach Erfüllung seiner Zweckbestimmung zurückgezahlt wird. Die produzierten Waren gehen in den Besitz des Käufers über, der volle Geldwert hierfür fließt zurück.

Anders in der Wohnungsproduktion. Hier wird durch den Ertrag der Arbeit — die Hausmiete — nur eine Verzinsung des Kapitals verdient, während die Substanz des Kapitals nicht zurückfließt, sondern dauernd festgelegt bleibt. Ein Umlauf des Geldes tritt daher in der Wohnungsproduktion nur dann ein, wenn das Haus selbst verkauft wird. Bei der Größe der städtischen Hausgrundstücke und dem zum Kauf erforderlichen hohen Kapitale ist dieses aber nur selten möglich. Aus der Tabelle 8, die später noch besprochen wird, geht hervor, daß im Jahre 1910 nur 2,4 Proz. aller Hausgrundstücke freihändig verkauft worden sind.

In der Regel ist daher ein Zurückfließen des in der Wohnungsproduktion arbeitenden Geldes nur durch Amortisation und Entschuldung durch Ersparnisse möglich.

Bei den Einfamilienhäusern obliegt diese Sparlast einem jeden Bewohner, während beim Mietshaus, dessen Wert dem einer großen Zahl kleiner Eigenhäuser gleichkommt, der einzelne Wohnungsmieter sich hierum nicht zu sorgen hat, sondern der Hauswirt allein die ganze Verantwortung hierfür trägt.

§ 2.

Die Beschaffung der erststelligen Hypotheken.

Um nun eine Wohnungsproduktion zu ermöglichen, müssen in der Regel die Mittel solcher Personen herangezogen werden, die ohne eigentliche Arbeit eine feste und gleichmäßige Verzinsung ihres Geldes suchen. Diese Geldgeber muß man in zwei Gruppen scheiden. Die einen leihen ihr Kapital dem Hausbesitzer selbst als Hypothek. Sie sind mit dem Schicksal eines bestimmten Hauses wie seines Eigentümers fest verbunden, fordern für dieses größere Risiko auch meist einen höheren Zinsertrag als die zweite Gruppe. Die anderen dagegen wollen gerade dieses Risiko verteilen und für ihr Kapital eine Vielheit von Grundstücken als Sicherheit haben. Sie bedienen sich einer Hypothekenbank als Mittler; diese gibt ihrerseits Pfandbriefe in kleinen Abschnitten aus, die auch dem Kapitalisten mit geringen Mitteln eine Beteiligung gestatten.

Während 1880 noch vielfach Privatgeldgeber Hausbeleihungen an erster Stelle vornahmen, sind diese heute zum großen Teile von den Hypothekenbanken verdrängt, deren Entwickelung ganz außerordentlich war. Neben letzteren treten dann als weitere Geldgeber die Versicherungsgesellschaften auf, die für ihre Prämiengelder einen dauernden Bedarf nach festverzinslichen

sicheren Anlagen haben, ferner die Sparkassen, Pensionskassen, sonstige öffentliche Anstalten und Stiftungen. Der Anteil der einzelnen Geldgebergruppen an den Hypotheken geht aus der folgenden Tabelle hervor, deren Zahlen dem statistischen Material der Immobiliarkredit-Kommission des Reichstages 1914 entnommen sind. Aus ihnen ist auch die ungeheure Summe zu ersehen, die von seiten staatlicher und privater Institute fast ausschließlich dem städtischen Grundbesitz geliehen ist. Es fehlen in der Aufstellung die kleinstaatlichen Sparkassen, die Reichsversicherungsanstalt für private Angestellte, sowie die Effektenbanken, Stiftungen und die privaten Geldgeber.

XIV. Die Beteiligung der Hypothekenbanken und Institute an den Beleihungen.

	Jahr	Hypotheken in Millionen Mark	
38 Deutsche Hypothekenanstalten	(1912)		11 390,6
7 sonstige Institute für städt. Grundkredit	(1912) *)		417,8
31 Landesversicherungsanstalten	(1913)		382,5
10 staatliche Pensionskassen			41,4
Preußische Sparkassen	(1912) **)	7908,7	
Bayrische Sparkassen	(1911) ***)	326,6	
Sächsische Sparkassen	(1910) ***)	1473,3	
Württembergische Sparkassen	(1910) ***)	353,7	
Badische Sparkassen	(1911) **)	665,7	
Hessische Sparkassen	(1912) ***)	284,4	11 012,4
51 Deutsche Versicherungsgesellschaften . .	(1912)		4 091,1
27 Sterbe- und Pensionskassen	(1912)		97,7
14 ausländische Versicherungsgesellschaften	(1912)		165,7
		Insgesamt	27 599,2 Millionen Mark

*) Berliner, Magdeburger, Brandenburgisches Pfandbriefamt, Hypothekenverein Danzig, Hypothekenanstalt der Stadt Dresden, Deutsche Pfandbriefanstalt Posen, Schlesische Pfandbriefanstalt für städtische Grundstücke.

**) einschließlich nicht öffentlicher Sparkassen.

***) ausschließlich nicht öffentlicher Sparkassen.

Während die Verzinsung des Baugeldes als kurzfristige Anlage sich nach dem jeweiligen Diskont richtet, ist die Verzinsung der festen Hypotheken hiervon nur indirekt abhängig, da ihre lange Laufzeit — meist werden sie 10 Jahre unkündbar festgeschrieben — einen festen Zinssatz bedingt. Dieser richtet sich nach dem Zins-

satz der für die Hypothek als Deckung ausgegebenen Pfandbriefe, den er um die Unkosten, die Risikoprämie und den Gewinn der Bank übersteigen muß.

Die Überweisung des Geldbetrages an den Darlehnsnehmer geht nun auf zwei Weisen vor sich. In vielen Fällen werden die Pfandbriefe dem Geldnehmer direkt ausgehändigt bezw. für seine Rechnung verkauft; hierbei trägt er selbst das Disagio, den Unterpreis derselben.[1]) Diese Kosten sind besonders empfindlich bei den $3^1/_2$ proz. Pfandbriefen, da diese seit langer Zeit bei den Kapitalisten keine willige Aufnahme mehr finden (1910 waren einige Institute gezwungen, sogar $4^1/_2$ proz. Pfandbriefe zu emittieren); ihr Kurs ist dauernd gesunken[2]); das Disagio betrug zeitweilig fast 10 Proz. Und wenn auch der Geldnehmer das Darlehn bei Fälligkeit in den gleichen Papieren zurückzahlen kann, ist dies doch kein genügender Ausgleich, da bei der langen Laufzeit die spätere Marktlage unmöglich übersehen werden kann.

Die andere Art der Begebung ist folgende: Die Hypothekenbanken zahlen die Valuta in bar, tragen das Disagio selbst und überlasten es auf den Geldnehmer in geschätzter Höhe durch Ausbedingung einer Abschlußprovision. Dies hat für die Banken noch den Vorteil, einen etwaigen Agiogewinn für sich einstreichen zu können. In beiden Fällen ist also der Geldnehmer direkt oder indirekt von der Höhe des Pfandbriefkurses abhängig.

Einen kleinen Ausgleich bietet die Konkurrenz der Versicherungsgesellschaften, die von schwankenden Kursen unberührt sind. Bei einem Mangel an guten Beleihungsobjekten infolge verminderter Bautätigkeit wird hierdurch ein zu hohes Anwachsen der Provisions- und Zinssätze etwas eingeschränkt. Trotzdem sind die Abschlußprovisionen im Laufe der Jahre von $^1/_2$ Proz. auf 2—$2^1/_2$ Proz. gestiegen, wobei allerdings die im Jahre 1910 eingeführte Talonsteuer einbegriffen ist, die die Hypothekenbanken auf die Geldnehmer durch Erhöhung der Provision abgewälzt haben.

Über das Schwanken der Zins- und Provisionssätze von 1880 bis 1910 fehlen genaue statistische Zahlen, da aus naheliegenden Gründen die Institute keine diesbezüglichen Angaben veröffentlichen. Auch ist es schwer, hierfür Durchschnittssätze anzugeben, da die Zinsforderung je nach der Sicherheit und Lage des Beleihungsobjektes schwankt. Es ist begreiflich, daß bei einem erhöhten Risiko auch ein höherer Zins verlangt wird, sei es, daß die größere Gefahr in der Höhe der Beleihung, in der Benutzungsart des Hauses (z. B. Hotel, Fabrik) oder in der mehr oder weniger aussichtsreichen Lage des Pfandobjektes besteht. Am wenigsten erklärlich ist die tatsächlich vorhandene Vorliebe der Institute für den Westen; die dortigen Zinssätze sind in der Regel um $^1/_2$—$^1/_3$ Proz.

---

[1]) In Berlin verfährt so u. a. das Städtische Pfandbriefamt und das Brandenburgische Pfandbriefamt.

[2]) Vergleiche Tab. 10.

niedriger als in den Arbeitervierteln, trotzdem dort das Risiko durch Veralten der Wohnungen viel größer ist als hier.

Ein ungefährer Anhalt für die Höhe der Verzinsung und Provisionssätze findet sich in den Veröffentlichungen des Vereins Berliner Hypothekenmakler über die von seinen Mitgliedern vermittelten Darlehen (siehe Tabelle 9). Diese beginnen jedoch erst 1898 und mit einem Zinssatz[3]) von 3,875 Proz. Vorher waren ausweislich des Grundbuches beträchtlich billigere Hypotheken keine Seltenheit, deren Zinsansprüche bis auf 3¼ Proz. herabgingen. Später stieg der Zinssatz dauernd und betrug im Jahre 1910 einschließlich der auf 10 Jahre verteilten Provisionen bereits 4,550 Proz., 1913 sogar 4,930 Proz.

Der Zusammenhang zwischen dem Diskont, den Kursen der festverzinslichen Staatspapiere und der Pfandbriefe ist aus der Tabelle 10 ersichtlich. Neben den Durchschnittskursen der Papiere ist die tatsächliche Verzinsung, die sie dem Besitzer bieten, errechnet. In dem Kurvenblatt IV sind dann die Schwankungen dieser Werte zeichnerisch zusammen mit den Schwankungen der Wohnungsmieten dargestellt. Man sieht aus diesen Angaben zuerst das bereits erwähnte Fallen derjenigen Staatspapiere und Pfandbriefe, die weniger als 4 Proz. Verzinsung gewähren, während die 4proz. mehr oder weniger um den Paristand schwanken. Man sieht ferner, daß die sicherste Anlage, die Staatspapiere, die geringste Verzinsung bieten, dann kommen die mündelsicheren Pfandbriefe, dann das Geld im freien Verkehr. (Ausnahmen zeigen sich nur, wenn, wie etwa in der Mitte der neunziger Jahre, aus hier nicht zu erörternden Gründen der Diskont ausnehmend niedrig steht.)

Ein unmittelbarer Zusammenhang zwischen den Kursen der Pfandbriefe und Anleihen und dem Diskont einerseits und den Wohnungsmieten andererseits läßt sich nicht feststellen. Da teures Geld niedrige Pfandbriefkurse und teure Hypotheken bedingen, so dürfte die Produktion von Wohnungen hierdurch eingeschränkt werden; dann würden aber solche Einflüsse durch die Eigenart der langfristigen Mietsverträge, die plötzliche Veränderungen verbieten, erst viel später in Erscheinung treten oder durch neue wichtigere Ereignisse überholt werden. Eine direkt und sofort sichtbare Rückwirkung der Lage des Geldmarktes auf die Durchschnittsmieten ist zu verneinen.

§ 3.

Die Beschaffung der Baugelder.

Getrennt von der schließlichen Beleihung des fertigen Hauses ist die Finanzierung des Baues während der Bauzeit zu betrachten. Die feste erste Hypothek gelangt in der Regel erst nach Fertigstellung des Baues zur Auszahlung. Bei der Größe der Objekte ist es nun den wenigsten Baugeschäften möglich, ein Haus aus eigenen

[3]) einschl. der auf 10 Jahre verteilten Abschlußprovision.

Mitteln zu errichten. Hier treten als Geldgeber wiederum ein Teil der Hypothekenbanken auf, die hierzu ihre freien Mittel — nicht die durch Pfandbriefe beschafften — benutzen, ferner die Effektenbanken, die Grundstücksgesellschaften, soweit sie Baubankgeschäfte daneben betreiben, und private Geldgeber. Die Mittel für die Baugeldzahlung werden dem täglichen Geldverkehr entnommen, die Zinssätze richten sich daher nach der Höhe des jeweiligen Reichsbankdiskontes (vergleiche Tabelle 10), den sie in der Regel um 1 Proz. übersteigen; hierzu tritt noch eine Abschluß- oder Kreditprovision. Der Diskont schwankte:

von	1880—1889	zwischen	3,279	Proz. und	4,538	Proz.
„	1890—1899	„	3,203	„ „	5,036	„
„	1900—1910	„	3,820	„ „	6,030	„

Auf die Gründe dieser Schwankungen einzugehen, würde hier zu weit führen. Jedenfalls ist aus den Zahlen ersichtlich, daß er im Mittel dauernd gestiegen ist und damit stieg auch der Zinsfuß des Baugeldes. Hinzu kommt, daß auch mit der Geldknappheit die Höhe der geforderten Abschlußprovision gestiegen ist; während sie früher 1 Proz. der Darlehnsvaluta betrug, hatte sie 1910 einen Satz von 2—$2^1/_2$ Proz. erreicht.

§ 4.

Der Einfluß der Konjunktur auf die Geldbeschaffung.

Bei der Beschaffung der Baugelder spricht die allgemeine Lage besonders mit; bei hoher Konjunktur wendet sich der Geldmarkt der Industrie zu, bei sinkender sucht er im Baugewerbe kurzfristige Anlagen. Hierdurch ist ein dauernder Wechsel der Konjunkturen beider Marktgebiete zu beobachten. Während der Blütezeit der Industrie liegt der Baumarkt danieder; es fehlen ihm die billigen und vor allem flüssigen und willigen Gelder; die geringe Bautätigkeit wirkt dann wiederum abschwächend auf die Industrie, die dies ausfallende Absatzgebiet nicht unbedingt durch Export für den Weltmarkt ausgleichen kann. Ein weiterer Grund des Rückganges der Industrie ist dann die sinkende Kaufkraft des am Baumarkte beteiligten Teiles der Bevölkerung. Dieser ist in Berlin besonders groß. Nach der Volkszählung von 1910[4]) waren in der gesamten Industrie Berlins 378 901 männliche Personen tätig, darunter 209 400 Verheiratete. Hiervon entfallen auf das Baugewerbe selbst 53 220 Männer (darunter 34 127 Verheiratete), auf die Metallverarbeitung 64 670 Männer, auf die Maschinenindustrie 57 364 Männer, auf die Holzindustrie 40 234 Männer. Das Baugewerbe beschäftigt also etwa ein Siebentel aller in der Industrie Tätigen, hierzu kommen noch diejenigen, die aus anderen Zweigen

[4]) Ergebnisse der Volkszählung, III. Teil, Tabelle VIII.

für oder auf den Bauten arbeiten (z. B. Monteure, Heizungs- und Fahrstuhlfirmen, Bautischlereien, Fuhrgeschäfte), sowie eine große Anzahl kaufmännischer Betriebe.

Zählt man die Familienangehörigen der im Baufach Tätigen hinzu, so kann man 180 000 bis 190 000 und unter Berücksichtigung der verwandten Gewerbe etwa 400 000 bis 500 000 Personen annehmen, deren wirtschaftliche Lage vom Blühen oder Daniederliegen des Baumarktes bestimmt ist. Ihre mehr oder minder große Kaufkraft ist sicherlich auf die allgemeine Geschäftslage von großem Einfluß.

§ 5.

Die Konjunktur im Baugewerbe und die Mieten.

Die Konjunktur auf dem Baumarkt spricht sich auch in der Anzahl der freihändigen Hausverkäufe und der Zwangsversteigerungen aus, die in Tabelle 8 und im Kurvenblatt V niedergelegt ist.

Wie erwähnt, hatten die Hausverkäufe in den Jahren der Hochkonjunktur vor 1890 mit 12,9 Proz. aller Häuser im Jahre 1889 einen selten hohen Stand erreicht; zugleich waren die Subhastationen auf ein Minimum von 0,2 Proz. herabgesunken. Der Grund dürfte, wie ersichtlich, in den hohen Mieten dieser Epoche liegen, die Wohnhäuser zu einer beliebten Kapitalsanlage machten.

In den folgenden Jahren sanken die Mieten; es fehlte der Anreiz zum Erwerbe von Hausbesitz, die Verkäufe sanken auf 4,4 Proz., die Subhastationen stiegen auf 1,5 Proz. aller Häuser.

Das Gleiche wiederholte sich 1906. Die Mieten waren gestiegen, die Hausverkäufe stiegen auf 6,8 Proz., die Subhastationen fielen auf 0,4 Proz. Daß im Jahre 1910 die Hausverkäufe sanken, hatte seinen Grund in der erneuten Belastung des Grundbesitzes durch die Wertzuwachssteuer und die erhöhte Besitzwechselabgabe.

§ 6.

Die Gesamthöhe der Finanzierungskosten.

Die Gesamthöhe der Finanzierungskosten und ihr Anteil an den Baukosten ist im Einzelfalle sehr verschieden; abgesehen von der Marktlage richtet sie sich nach der Geschäftsgewandtheit des Unternehmers, nach der Größe seiner finanziellen Mittel und seinem Kredit, sowie nach der Art und Lage des Hauses.

Reg.-Rat Höpker[5]) berechnet für einen Einzelfall aus der Praxis diese Unkosten und gibt hierfür folgende Zahlen:

Preis der Baustelle:	738 qm zu 127 ℳ	=	94 000 ℳ
Baukosten:	495 qm zu 400 ℳ	=	198 000 „
Finanzierungs- und andere Unkosten		=	30 000 „
Inges. Herstellungskosten		=	322 000 ℳ

[5]) Höpker a. a. O., S. 100—101.

Die I. Hypothek wurde von einer Versicherungsgesellschaft mit 231 000 ℳ gegeben, die II. Hypothek von einem Privatmann mit 50 000 ℳ.

Die hier interessierenden Posten der Unkosten sind folgende:

1. Provision für Baugeld und I. Hypothek je 1 Proz.	=	4 620 ℳ
2. 6 Proz. Zinsen für das Baugeld auf ½ Jahr	=	6 930 „
3. Provision für die II. Hypothek 1½ Proz.	=	750 „
4. Damnum 1 Proz. für jedes Laufjahr	=	5 000 „
Insges.		17 300 ℳ

d. s. 34,9 ℳ für den Quadratmeter bebauter Fläche.

Diese Kosten kann man nicht als übliche Durchschnittswerte ansehen. Die Beschaffungskosten für die I. Hypothek betrugen im Berichtsjahre 1910 etwa 1 Proz. Abschlußprovision, ½ Proz. Talonsteuer (falls eine Hypothekenbank als Geldgeber auftrat), ½ Proz. Maklerprovision. Dazu für das Baugeld wiederum mindestens 1 Proz., wahrscheinlich 1½ Proz., wozu wiederum häufig eine Maklerprovision von ½ Proz. tritt. Die Baugeldzinsen sind ebenfalls zu niedrig berechnet, da die Vorbelastung der Baustelle in der Regel abzulösen ist, also von der Baugeldsumme im 1. Vierteljahr sicher fast ⅔ des ganzen Betrages zur Auszahlung gelangten.

Die Unkosten für die II. Hypothek sind für diese Zeit niedrig angenommen, aber immerhin möglich.

Hiernach müßten die Zahlen lauten:

1. Provision für I. Hypothek und Baugeld rund 3½ Proz.	=	8 085 ℳ
2. Baugeldzinsen 6 Proz. Zinsen auf 7½ Monat	=	8 665 „
3. Provision für die II. Hypothek wie vorher	=	750 „
4. Damnum für die II. Hypothek wie vorher	=	5 000 „
Insgesamt		22 500 ℳ

d. s. 45,6 ℳ für den Quadratmeter bebauter Fläche.

Wie erwähnt, lassen sich allgemeine Sätze für die Finanzierungskosten bei der Verschiedenheit der Fälle schwer aufstellen. Die praktische Erfahrung hat jedoch gewisse Durchschnittssätze gelehrt, der meine jahrelangen Aufzeichnungen entsprechen.

Hiernach betrugen früher die Finanzierungskosten normaler Bauten etwa 25—30 ℳ für einen Quadratmeter der bebauten Fläche. Im Jahre 1910 waren sie jedoch bereits auf 45—50 ℳ/qm angewachsen und waren besonders bei Häusern in den Arbeitervierteln des Nordens und Ostens später noch beträchtlich höher.

Diese außerordentliche Steigerung der Finanzierungskosten ist neben anderem ein Hauptgrund dafür, daß die Bautätigkeit in Berlin vor dem Kriege fast völlig erloschen war.

6. Abschnitt.

Der Einfluß der Lage und der Entfernung auf die Mieten.

§ 1.

Der Begriff der Lage im Allgemeinen.

Der Einfluß der Lage auf die Mieten wird in der volkswirtschaftlichen Literatur verschieden gewertet; von denjenigen Kritikern, die das Hauptgewicht der Beurteilung auf den Grund und Boden legen, wird dieser Einfluß stark betont, von den Bodenreformern und den Monopolisten sogar als ausschlaggebend hingestellt. So sagt Philippovich[1]):

„Das Verhältnis der Lage, d. h. der räumlichen Beziehungen zu bestimmten Tatsachen, ist immer 1. etwas von den einzelnen Unabhängiges, durch die gesellschaftlichen Verhältnisse Bestimmtes und 2. eine nicht vermehrbare, sondern in bestimmter Begrenztheit jede Konkurrenz ausschließende Tatsache. Wirkt die erste Tatsache dahin, daß alle Wertveränderungen, die auf dem Momente der Lage beruhen, von dem Besitzer des Grundes und Bodens ohne eigenes Verdienst oder Verschulden hingenommen werden, so bewirkt die zweite, daß jede nicht verdiente Gunst der Lage mit Rücksichtslosigkeit ausgenutzt werden kann. Eine weitere Folge der Ausschließlichkeit der Lage ist die Konkurrenz der Produktion um den Grund und Boden, in welcher endgültig diejenige Produktion Sieger bleiben muß, welche dem Werte des Produktes nach die größten Kosten verträgt, — wenn auch vielleicht von einem weiteren Gesichtspunkte aus eine andere Verwendung des Landes zweckmäßiger gewesen wäre."

Wieser[2]) definiert die Stadtrente als „denjenigen Teil des Mietspreises, der in den Vorzugslagen als Aufgeld über den Kostenpreis gezahlt wird."

Im Gegensatz hierzu verneinen alle diejenigen, welche Angebot und Nachfrage als ausschlaggebend betrachten, jeden Einfluß der Lage auf die Mieten. Einen mittleren Standpunkt nehmen diejenigen ein, die den geringen Anteil des Bodens an den Herstellungskosten eines Hauses berücksichtigen, ferner auch die Anhänger der Grenznutzenlehre, die das Mietsproblem vom subjektiven Standpunkt aus betrachten. Sie verkennen zwar einen gewissen Einfluß der Lage nicht, halten aber andere Momente für bedeutsamer.

---

[1]) Philippovich, Grundriß der politischen Ökonomie (Tübingen 1914—1916.) I. Bd., § 52, 5 S. 170.

[2]) Wieser, Die Theorie der städtischen Grundrente in „Wiener Staatsw. Studien", 9. Bd.

§ 2.

Die Lage bei dem Geschäftsboden.

Bei der Beurteilung des Einflusses der Lage muß man vor allem den Wohnboden vom Geschäftsboden trennen, da ihre Beurteilung von diesem Gesichtspunkte aus eine sehr verschiedene ist (vgl. auch I. Abschn. § 1). Alle Geschäfte sollen in möglichster Nähe des Zentrums liegen und müssen am größten Verkehr teilnehmen. Ihr Wert richtet sich nach der Verdienstmöglichkeit des Inhabers; ist diese durch erhöhten Verkehr gesteigert, so ist es erklärlich, daß der Laden eine höhere Miete bringt und verträgt. Hierbei wird vielfach jedoch nicht beachtet, daß die Lage nicht als ein geographischer Begriff aufzufassen und daß als „Zentrum" nicht die tatsächliche innere Stadt anzunehmen ist. Selbst unmittelbar am Mittelpunkt der Stadt gibt es Lagen, in denen Geschäfte sich nicht halten können und wo viel geringere Ladenmieten erzielt werden als in gewissen Lagen der Außenstadt. Die größten Ladenmieten werden allerdings in den Hauptverkehrsstraßen der Innenstadt erzielt, dann aber auch in den natürlichen Verlängerungen derselben, in den Torstraßen. Schließlich bilden sich jedoch vielfach weitab von der inneren Stadt neue Verkehrszentren, in denen die Ladenmieten fast die der Hauptverkehrsadern erreichen. Die Gründe, daß sich gerade an einer bestimmten Stelle ein geschäftlicher Mittelpunkt bildet, sind meist recht schwer zu erkennen; oft ist es gesteigerter Verkehr, oft der Wagemut eines weitsichtigen Unternehmers, dem bald andere folgen. Vielfach ist es die Mode, die Laune des kaufenden Publikums; fast in jeder Straße sind die Ladenmieten auf der einen Seite höher wie auf der andern. Zwar ist auf dieser „Laufseite" der Verkehr größer wie auf der andern; aber Ursache und Wirkung sind hierbei schwer zu trennen.

Beim Geschäftsboden ist hiernach die Lage als ein rein wirtschaftlicher Begriff aufzufassen. Nicht die tatsächliche Entfernung vom Stadtinnern, sondern die Größe des Verkehrs und die Nähe irgend eines wirtschaftlichen Zentrums ist für die Höhe dieser Mieten bestimmend.

§ 3.

Die Lage bei dem Wohnboden.

Anders liegen die Verhältnisse beim Wohnboden und den Wohnungsmieten. Hier spielt die Entfernung vom Mittelpunkte der Stadt fast gar keine Rolle; ja es zeigt sich sogar, daß oft die höchsten Mieten an der äußersten Peripherie gezahlt werden. So liegen am Reichskanzlerplatz in Charlottenburg, an der Grenze der Bebauung, besonders teure Wohnungen. An der Wannseebahn steigern sich die Mieten mit der Entfernung vom Potsdamer Bahnhof; an der Nordbahn findet man in dem weit entlegenen Frohnau die teuersten Wohnungen. Die Beobachtung, daß der Wert der

produzierten Güter mit der Entfernung vom Zentrum fällt, läßt sich auf Wohnungen, obwohl es vielfach geschehen ist, nicht anwenden. Ein rechnerischer Gegenbeweis ist folgender:

Von einer in Friedenau wohnenden Familie seien täglich zwei Personen in der inneren Stadt beschäftigt. Der tägliche Zeitverlust beträgt für jede Person 4 . $^1/_4$ = 1 Stunde, das tägliche Fahrgeld 4 . 0,10 = 0,40 ℳ. Bei einem Stundenverdienst von 1,0 ℳ ergibt sich für beide folgender jährlicher Aufwand: 300 . 2 . 1 . 1,0 + 300 . 2 . 0,40 = 840 ℳ. In Steglitz, das für jede Fahrt 25 Minuten Weg und 0,20 ℳ Fahrgeld erfordert, würde hierfür ein Betrag von 300 . 2 . 4 . $^{25}/_{60}$. 1,0 + 300 . 2 . 2 . 0,20 = 1480 ℳ erforderlich sein. Um dieser Familie das gleiche Einkommen zu gewährleisten, müßte also die Wohnung in Steglitz um 640 ℳ billiger sein als in Friedenau. Dies ist aber nicht der Fall, die Wohnungsmieten sind in beiden Orten nahezu die gleichen.

Die Gründe sind folgende: In einer kleinen Stadt gibt es meist nur wenige Fabriken, in denen sich alles geschäftliche Leben konzentriert. In Berlin dagegen ist die Arbeitsgelegenheit außerordentlich vielseitig; der Arbeiter wird und kann seine Arbeitsstätte vielfach wechseln. Wenn er auch vielleicht beim Mieten einer Wohnung Rücksicht auf den Ort seiner augenblicklichen Beschäftigung nimmt, so weiß er doch nicht, ob diese Annahme in kurzer Zeit noch zutreffen wird.

In Berlin sind nur wenige Industrien örtlich zentralisiert: Die Eisenwerke im Norden, die Tischlereien im Osten. Tatsächlich wohnen auch deren Arbeiter vielfach in diesen Stadtvierteln. Es ist aber schwer zu sagen, was hierbei das Primäre war, ob anfangs die Fabriken wegen der günstigen Arbeiterverhältnisse in dieser Gegend errichtet worden sind, oder ob die Arbeiter wegen der bequemen Arbeitsgelegenheit dorthin zogen.

§ 4.

Die psychologischen Momente bei der Wohnungswahl.

Diese letztere Erwägung leitete zu der psychologischen Seite dieser Frage über. Bei der Auswahl der Wohnungen ist die Berufstätigkeit meist nicht allein ausschlaggebend, sondern es spielen hier Momente mit, die sich weder in Zahlen noch in Geld ausdrücken lassen. Vielfach sind kommunalpolitische Wünsche maßgebend — Groß-Berlin besteht ja aus 6 Städten und über 30 Landgemeinden — oft ist es das Vorhandensein bestimmter Schulen, die besondere Nähe einer bestimmten Park- oder Platzanlage, die Nähe eines Bahnhofes, die leichte Erreichbarkeit eines eigenen Gärtchens; meist spricht aber langjährige Gewöhnung an eine bestimmte Gegend mit. Aus der Beobachtung des Wohnungsmarktes geht hervor, daß viel mehr Umzüge innerhalb der einzelnen Stadtviertel stattfinden, als von einer Gemeinde zur andern.

Eine sehr wichtige Tatsache ist auch der erklärliche Wunsch der meisten Menschen, inmitten einer gleichgearteten Umgebung zu wohnen. Diesem muß die Bauunternehmung Rechnung tragen; sie muß sich mit Bauart und Ausstattung und damit auch mit dem Preise der Wohnungen nach der Kaufkraft des Teiles der Bevölkerung richten, für den diese Gegend sich besonders zu eignen scheint; der wirtschaftliche Scharfblick des Unternehmers zeigt sich darin, daß er die hierbei in Betracht kommenden Motive und Faktoren richtig einzuschätzen weiß.

Seltener sind diejenigen Fälle, in denen es der Grundstücksunternehmung gelingt, die Bedürfnisse und Wünsche der suchenden Mieter ihren eigenen Absichten oder denen der Gemeinde (vergl. III. Abschn. A) unterzuordnen. So sind z. B. auf dem Tempelhofer Feld und in der Bismarckstraße (Kaiserdamm) große und teure Wohnungen geschaffen worden, obwohl ringsum fast ausschließlich eine wenig bemittelte Bevölkerung in kleinen Wohnungen lebte. Allerdings gehören zur Überwindung der Übergangszeit sehr große Mittel, ein einzelner Unternehmer darf in der Regel nicht den Versuch machen, gegen den Strom zu schwimmen. Baut er z. B. in einem Arbeiterviertel ein Haus mit großen Wohnungen, so wird er, wenn diese überhaupt vermietet, nur einen solchen Ertrag erzielen, als wenn er das Haus mit kleinen Wohnungen und geringeren Baukosten errichtet hätte.

Nun dürfte die Tatsache unbestritten sein, daß es auch für Wohnungen gewisse Vorzugslagen gibt. So sind z. B. die Mieten für Wohnungen am Tiergarten höher als in den benachbarten Straßen; dieses Viertel ist nur klein, und damit ist die Anzahl dieser Wohnungen besonders beschränkt. Man könnte hier vielleicht die höheren Preise aus der Monopolstellung der wenigen Eigentümer herleiten; aber man wird folgendes überlegen müssen: Der Zug der besser gestellten Bevölkerung nach dem Westen ist in sehr vielen Städten eine eigentümliche, bisher noch nicht erklärte Tatsache. Nun hatten sich am Berliner Tiergarten in früherer Zeit einige sehr angesehene und wohlhabende Bürger angesiedelt; der Wunsch vieler Kreise, in deren Nachbarschaft zu wohnen, schuf die erhöhte Nachfrage; nicht die Bodenbesitzer setzten die Preise willkürlich herauf, sondern die betreffenden Kreise der mietenden Bevölkerung trieben die Preise in die Höhe.

Es wäre anders nicht zu erklären, daß z. B. in den Straßen am Nordrand des Tiergartens und in den angrenzenden Straßen von Charlottenburg so beträchtlich niedrigere Preise gezahlt wurden, obwohl die Lage eine ähnliche ist. Hier hatte sich eine wenig zahlungskräftige Bevölkerung niedergelassen; die Nachfrage der besser gestellten Mieter blieb daher aus.

Es gibt in Berlin noch andere Gegenden, die ähnliche landschaftliche Vorteile bieten: im Norden der Humboldt- und der Friedrichshain, im Süden der Viktoriapark, im Osten der Treptower Park. Letzterer weist durch die Nähe der Oberspree be-

sondere Reize auf. Trotzdem stehen die dortigen Mieten in keinem Vergleich zu denen des Tiergartenviertels. Es war dort eben eine weniger zahlungsfähige Mieterklasse zu erwarten, und deren Leistungsfähigkeit bestimmte den Bauaufwand und die Höhe der Mieten.

Allerdings wird die Höhe der Mieten des Tiergartenviertels in der Regel überschätzt. Sehr viele Wohnungen werden von den Eigentümern selbst bewohnt. Die Mehrzahl der Mietswohnungen zeigt keine moderne Ausstattung; ihr Preis ist verhältnismäßig niedrig, sicherlich nicht höher als in anderen Straßen des Westens, die den gleichen vornehmen Charakter zeigen. Die sehr wenigen Mietswohnungen aus neuerer Zeit sind zwar sehr vornehm und modern ausgestattet; ihr Mietspreis ist aber nicht nennenswert höher als für Wohnungen ähnlicher Bauart in einigen anderen Stadtvierteln.[3])

Gerade hierdurch zeigt sich wieder, daß der Einfluß der Baukosten auf die Mieten weit höher ist als der der Bodenpreise.

Eine Sonderstellung nimmt das Tiergartenviertel allerdings in bezug auf die Bodenpreise und die Grundrente ein. Es werden hier die teuersten Preise für Wohngrundstücke bezahlt. Dies ist aber dadurch bedingt, daß es nahezu das einzige Viertel Berlins ist, in dem die reichere Bevölkerung sich Eigenhäuser erbauen kann. Die Nachfrage hiernach übertraf bei dem Anwachsen des Reichtums Berlins bei weitem das Angebot, sodaß ein gegenseitiges Überbieten und damit eine allgemeine Preissteigerung die Folge war. Man hätte nun annehmen dürfen, daß die zwischen den Villen liegenden Mietshäuser dem hohen Bodenpreis entsprechend besonders hohe Mieten erbringen würden. Dies ist aber, wie erwähnt, nicht der Fall. Daher ist, wie allgemein bekannt, die Verzinsung der Mietshäuser in diesem Viertel eine beträchtlich niedrigere als in dem übrigen Berlin.[4]) Ein Haus in dortiger Gegend gilt daher nicht als Rentenanlage, sondern als Luxusbesitz, der eine niedrigere Verzinsung des Anlagekapitals gestattet. Man sieht also auch hierbei, daß die Bodenpreise für die Höhe der Mieten nicht von der Bedeutung sind, die ihnen vielfach beigelegt wird, und daß auch andererseits die Hausbesitzer nicht in der Lage sind, selbst in dieser bevorzugten Lage die Mieten einfach vorschreiben zu können.

---

[3]) Im Tiergartenviertel werden für eine ältere Durchschnittswohnung 350—450 ℳ für ein Zimmer gezahlt, also nicht mehr wie etwa in der oberen Kurfürstenstraße. Für moderne Wohnungen werden etwa 1000 ℳ für ein Zimmer gefordert, wie auch in neuen Häusern am Lützowplatz, in der Bismarckstraße am Knie usw.

[4]) Als Überschuß eines Wohnhauses gilt in Berlin 1% des Wertes als ortsüblich, in Arbeitervierteln etwa 1½%; im Tiergartenviertel wird dagegen etwa ½—½% als ausreichend erachtet.

§ 5.

Zusammenfassung.

Ich fasse die bisherigen Betrachtungen über die Lage noch einmal kurz zusammen. Die örtliche Lage spielt beim Wohnboden keine ausschlaggebende Rolle. Zwar wird der Wohnungssuchende seine Wohnung so wählen, daß er seiner Beschäftigung am leichtesten nachgehen kann; andere Faktoren sind aber ebenso wichtig, insbesondere die vorher besprochenen psychologischen Momente, sowie die Bauart und Ausstattung der Wohnung selbst. Sehr wichtig ist ferner die Nähe irgend eines Verkehrszentrums, damit der Mieter am Verkehr teilnehmen und seine Lebensbedürfnisse bequem und sicher befriedigen kann. Ein Monopol der Lage im üblichen Sinne ist nicht anzuerkennen, da die Ausdehnung von Berlin so bedeutend ist, daß ein jeder Mieter die Wohngegend finden wird, die seinen Wünschen entspricht.

§ 6.

Die Verkehrsverbindungen.

Eine Vorbedingung für die Vermietbarkeit der Wohnungen ist, wie vorher betont, die Möglichkeit für den Mieter, am Verkehr bequem teilnehmen zu können und nicht nur das Stadtinnere, sondern auch die andern Viertel leicht erreichen zu können.

Den Bedürfnissen des kleineren Berlins genügte früher Pferdebahn und Omnibus; Anfang der achtziger Jahre wurde die Stadt- und Ringbahn als erste Schnellbahn geschaffen; etwa 10 Jahre später wurde die Straßenbahn elektrisiert, ihr Netz wurde dauernd weiter ausgedehnt; anfangs dieses Jahrhunderts kamen dann die Automobilomnibusse sowie vor allem die Hoch- und Untergrundbahn hinzu, deren Linien jetzt bedeutend erweitert werden.

Der Einfluß der Schnellbahnen auf die Entwickelung Berlins war außerordentlich groß; er ist in der Literatur mehrfach geschildert worden. In den Straßen, durch die die Hochbahn führte, sanken zuerst die Mieten wegen der störenden Geräusche und anderer Unannehmlichkeiten; nachdem man sich aber an diese gewöhnt hatte, glich es sich im allgemeinen wieder aus; in den Vierteln der weiterliegenden Außenbezirke aber stiegen die Mieten und, was ebenso wichtig ist, wuchs die leichte Vermietbarkeit der Wohnungen. Vor allem erleichterten die Schnellbahnen die Bildung einer inneren Geschäftsstadt; die alten Wohnbezirke der Innenstadt fielen mit der leichten Erreichbarkeit der neuen Wohngelegenheit in den Außenbezirken. Bevor jedoch eine Gegend für den Neubau von Geschäftshäusern reif war, sanken die Mieten der meist unmodernen alten Wohnviertel der Innenstadt.

Auf der andern Seite hemmen mangelnde oder ungenügende Verkehrsverbindungen, insbesondere das Fehlen einer Schnellbahn,

die Entwickelung einer Stadtgegend außerordentlich, während umgekehrt ein Aufschwung zu erwarten ist. So haben sich in den Außenbezirken fast an allen Bahnhöfen der Schnellbahnen neue Viertel gebildet, während die dazwischen liegenden Ortsteile ohne Verkehrsverbindung lange brach lagen und erst viel später bebaut wurden. Auch sind mehrere umfangreiche Grundstücksunternehmungen mißlungen, weil es verabsäumt wurde, genügende Verkehrseinrichtungen zu treffen. So war der Zusammenbruch des Viertels am Schöneberger Krankenhaus hauptsächlich hierauf zurückzuführen, ebenso die schlechte Entwickelung des sonst so reizvoll gelegenen Schmargendorf.

In der einschlägigen Literatur wird vielfach von den ungeheuren Gewinnen gesprochen, die den Grundbesitzern mühelos durch Schaffung öffentlicher und privater Verkehrsmittel in den Schoß fallen. Um die Richtigkeit dieses Satzes zu prüfen, muß man unterscheiden, ob ein solches Unternehmen in einer alten, bereits geschlossen bebauten Gegend oder inmitten neuen Baulandes errichtet wird. Im ersten Falle berechtigt der § 9 des Kommunalabgabengesetzes von 1893 die Gemeinden „behufs Deckung der Kosten für Herstellung und Unterhaltung von Veranstaltungen, welche durch das öffentliche Interesse erfordert werden, von denjenigen Grundeigentümern und Gewerbetreibenden, denen hierdurch besonders wirtschaftliche Vorteile erwachsen, Beiträge zu den Kosten der Veranstaltungen zu erheben". Die Ausführungsbestimmungen dieses Gesetzes führen jedoch aus, daß die Beitragsleistung nur einen Teil des Kostenbedarfs, nicht die gesamten Kosten decken darf, da ja die Allgemeinheit ein ebenso großes Interesse am Verkehr wie die Anlieger hat. Von diesen Bestimmungen ist vielfach Gebrauch gemacht worden.

Wird jedoch eine Verkehrsverbindung in einer noch nicht aufgeschlossenen Gegend gebaut, so benutzen die Gemeinden, gestützt auf das in § 12 des Fluchtliniengesetzes begründete ortsstatutarische Bauverbot, den Regulierungsvertrag, um den Anliegern die gesamten Kosten aufzubürden. Die privaten Verkehrsunternehmungen, denen dieses Machtmittel nicht zur Seite steht, sind Erwerbsgesellschaften; sie warten daher mit dem Bau einer Linie erst ab, ob sich ein Verkehrsbedürfnis herausstellt; fordert die Grundstücksunternehmung im wohlverstandenen Interesse ihrer späteren Mieter den rechtzeitigen Bau einer Verbindungslinie, so muß sie große Zuschüsse zu den Baukosten leisten oder eine Kilometergarantie geben, d. h. eine Mindesteinnahme sicherstellen.

Es ist ja stets eine Streitfrage gewesen, was zuerst vorhanden sein muß, Bebauung oder Verbindungen, Verkehrsbedürfnis oder Verkehrsmöglichkeit. Für die gesunde Entwicklung einer Gegend ist das zweite dringend nötig; aber die hierzu erforderlichen Beträge erhöhen die Produktionskosten der Wohnungen nicht unbeträchtlich.

§ 7.

Die Mietspreise in den einzelnen Stadtvierteln von Berlin.

Die Durchschnittswerte, die ich für die Mietspreise bisher angegeben hatte, umfaßten sämtliche Wohnungen innerhalb des Weichbildes der Stadt Berlin. Es sind also in ihnen die Wohnungen für die verschiedensten Bevölkerungsschichten, für alle Wohnungsgrößen und alle Stadtviertel eingeschlossen. Es erscheint jetzt, um den Einfluß der Lage auf die Mieten weiter untersuchen zu können, erforderlich, eine weitergehende Differenzierung der Wohnungen vorzunehmen. Dies ist in meinen Tabellen 11 und 12 geschehen; die Zahlen sind nach den Ergebnissen der Volkszählung von 1910 (Tab. VIII, 2 und IX) zusammengestellt und errechnet.

Die Stadtteile — Zählbezirke — entsprechen der historischen Entwicklung der Stadt; ihre Größe und Bewohnerzahl ist äußerst verschieden; die Innenbezirke sind sehr klein, die Außenbezirke, die durch fortdauernde Neubauten stark gewachsen sind, wurden im Laufe der Jahre mehrfach geteilt. Um die Tabellen 11 und 12 auch dem verständlich zu machen, der die historischen Namen der Stadtviertel, die ja heute fast in Vergessenheit geraten sind, nicht kennt, sind ihre hauptsächlichsten Straßenzüge oder besonderen Punkte derselben in der letzten Spalte namentlich aufgeführt.

Die beiden Tabellen umfassen nur die direkten Mieterwohnungen ohne Gewerberäume; es sind also vor allem die Eigentümerwohnungen, dann aber auch Untermieter-, Dienst- und Freiwohnungen, sowie die Hausverwalterwohnungen fortgelassen. Der äußere Grund ist, daß für diese Wohnungsgattungen nur Erhebungen über die Anzahl der Wohnräume, nicht aber über die der Zimmer angestellt sind, eine Vergleichung also nicht möglich ist. Tatsächlich ergeben aber auch nur die direkten Mieterwohnungen ein klares Bild des Mietspreises, obwohl die Preisunterschiede der Durchschnittswohnungen gegen die reinen Mieterwohnungen nicht sehr beträchtlich sind.

In der Tabelle 11 sind nun die Wohnungen nach der üblichen Gruppenteilung — kleine, mittlere und große Wohnungen — der Anzahl nach aufgeführt; außerdem jedoch noch die Anzahl der ganz großen Wohnungen über 10 Zimmer, und die der minderwertigen Wohnungen. Letztere sind wiederum in zwei Gruppen getrennt: Wohnungen, die kein heizbares Zimmer enthalten, also nur aus Küche, Kammern oder nicht heizbaren Zimmern bestehen und Wohnungen, die außer den heizbaren Zimmern keinerlei Küchen oder Kammern besitzen. Es ist dann, um ein klares Bild über die Wohnungsverhältnisse eines jeden Viertels zu gewinnen, der anteilige Prozentsatz jeder Wohnungsgruppe an den gesamten Wohnungen eines jeden Stadtteiles angeführt.

Diese Tabelle enthält weiter Angaben über die durchschnittliche Größe der Wohnungen und über die Bewohnungsdichte in

jedem Stadtviertel. Diese letzten Angaben beziehen sich mangels statistischer Unterlagen nicht auf Zimmer, sondern auf Wohnräume, was bei Vergleichung mit den Werten für die früheren Jahre zu beachten ist.

In der Tabelle 12 sind dann für jedes einzelne Stadtviertel die Anzahl der Wohnungen getrennt nach der Anzahl der Zimmer, sowie die Durchschnittsmieten der einzelnen Größen in jedem Viertel aufgeführt. Die erwähnte anteilige Verteilung der Wohnungsgruppen im Zusammenhang mit den übrigen Zahlen gibt — ohne daß man die Stadtteile selbst zu kennen braucht — ein klares Bild von dem Charakter eines jeden Viertels und der dort wohnenden Bevölkerungsschicht.

Die minderwertigen Wohnungen betragen in ganz Berlin 8 Proz. aller direkten Mieterwohnungen; sie liegen überwiegend in den alten Vierteln der inneren Stadt, während ihr Anteilssatz in den Stadtgegenden mit vielen Neubauten naturgemäß sehr viel niedriger ist. Zwar sind sie auch in den vornehmen Wohnvierteln nicht selten; dies erklärt sich jedoch durch die noch in älteren Häusern vorhandenen Mansardenstuben, die ursprünglich als Dienerzimmer errichtet waren, dann aber allmählich einzelnen Leuten (Näherinnen usw.) überlassen wurden. Ihre Zahl würde sich sehr vermindern, wenn man alle diejenigen abrechnet, die als Anhängsel einer anderen Wohnung in demselben Hause benutzt werden, also keiner Nebenräume bedürfen; so gehören zu einer mir bekannten sehr großen und vornehmen Wohnung: drei besondere Räume im Oberstock für die Söhne, zwei besondere Zimmer im Hof für den Kutscher, zwei Dienerzimmer im Dachgeschoß. Für jeden dieser Teile wurde, da sie erst bei Bedarf hinzugemietet waren, ein eigener Mietsvertrag geschlossen; bei der Wohnungsaufnahme wurden sie daher gesondert gezählt. Unter diese Rubrik fallen auch die vielen Künstlerateliers, die selten eine Küche haben. In anderen Vierteln, besonders im Osten und Südosten der inneren Stadt, baute man in den siebziger Jahren große Wohnungen; dies stellte sich in der Folge als falsch heraus, so daß einzelne Wohnungsteile gesondert vermietet wurden, nachdem für jeden eine Kochgelegenheit, aber keine gesonderte Küche, geschaffen worden war; auch diese Einzelteile fallen dann unter die minderwertigen Wohnungen.

Die Mieten derartiger Wohnungen sind natürlich erheblich niedriger als die normalen Preise. So kostet im Durchschnitt von ganz Berlin eine Wohnung von 1 Zimmer ohne Nebenraum 160 *M*, während Stube und Küche 280 *M* kosteten; bei Wohnungen von 2 Zimmern war der Unterschied 387 *M* gegen 427 *M*, bei 3 Zimmern 660 *M* gegen 785 *M*. Bei den Einzimmerwohnungen z. B. wird durch die minderwertigen der Durchschnittspreis aller Wohnungen von 280 *M* auf 264 *M* herabgedrückt.

Die Kleinwohnungen machen 74 Proz. aller direkter Mieterwohnungen aus. Mit Ausnahme der beiden Viertel nordöstlich

und südlich des Tiergartens[5]), wo ihr Anteil nur 28 und 16 Proz. beträgt, überwiegt ihre Zahl die der übrigen Gruppen ganz beträchtlich. Es ist jedoch zu beachten, daß sie nur in acht Vierteln den Durchschnittssatz von 74 Proz. übersteigen. Am größten ist ihr Anteil mit 87 bezw. 86 Proz. im Osten und Norden; in diesen Vierteln liegt auch der Anteilssatz der Mittelwohnungen weit unter dem Durchschnitt, während große Wohnungen nur ganz vereinzelt vorkommen, auch wohl meist aus mehreren kleineren Wohnungen kombiniert sind.

Die mittleren Wohnungen, die 14 Proz. der Gesamtzahl ausmachen, sind etwas gleichmäßiger über das Stadtgebiet verteilt; in den Arbeitervierteln sind dies Vorderwohnungen, die von der in dortiger Gegend wohlhabendsten Schicht bewohnt werden, während sie in den besseren Vierteln vielfach in den Hinterhäusern liegen. Die Anzahl der großen Wohnungen beträgt 4 Proz. der Gesamtzahl, sie konzentrieren sich, von einigen Ausnahmen abgesehen, in wenigen Stadtvierteln; nur in der unteren Friedrichvorstadt, dem sogenannten Tiergartenviertel, bilden sie 66 Proz. aller Wohnungen; hiervon entfallen sogar 11 Proz. auf größte Wohnungen (über 10 Zimmer). Dieses Viertel steht daher auch bei der Feststellung der durchschnittlichen Wohnungsgröße und Wohndichte an der Spitze; es zeigt 8,01 Wohnräume und 4,03 Bewohner in jeder Wohnung, dann folgt das Lindenviertel mit 6,3 Wohnräumen und 4,0 Bewohnern in einer Wohnung. Weitaus die kleinsten Wohnungen zeigt die Luisenstadt jenseits des Kanals, östlicher Teil, mit 2,41 Wohnräumen und 3,56 Bewohnern in jeder Wohnung; letztere Zahl entspricht zwar dem Durchschnittssatz von Berlin; die Belegung der einzelnen Wohnräume aber ist mit 1,48 Bewohnern für jeden Wohnraum die dichteste von ganz Berlin (nur der Gesundbrunnen mit 1,46 Bewohnern für den Wohnraum ist annähernd ebenso dicht bevölkert). Dieses Viertel ist räumlich nicht sehr groß, auch in bezug auf die Einwohnerzahl steht es erst an 15. Stelle. Es liegt zwischen dem Görlitzer Bahnhof und dem Schlesischen Tor und wurde vor und in der Gründerzeit erbaut; es zeigt daher alle Fehler der damaligen Bauordnung und Bauweise.

In diesem kleinen, jedoch besonders ungünstigen Viertel liegt die Lübbener Straße, die Eberstadt[6]) für seine Untersuchungen gewählt hatte. Obwohl nach dem statistischen Material keine andere Gegend so schlechte Verhältnisse zeigt, hat Eberstadt seine dort — vielleicht auch noch an einem besonders ungünstig geschnittenen und schlecht gebauten Hause — gefundenen Einzelresultate auf die ganze Stadt verallgemeinert. Die Tabelle 11 zeigt, daß von 31 Zählbezirken mit einer durchschnittlichen Bewohnungsdichte von 1,17 Bewohnern auf 1 Wohnraum 18 Viertel unter diesem Durchschnitt bleiben, 6 ihn bis 10 Proz. übersteigen und nur 10 Bezirke höhere Zahlen (bis 1,48 Bewohner für den Wohnraum) aufweisen.

[5]) Königsplatz und Tiergartenstraße.
[6]) Eberstadt, Städtische Bodenfragen (Berlin 1894).

Wenn auch die eben besprochenen Angaben in einem gewissen Zusammenhang mit den in der Tabelle 1 berechneten Durchschnittsmieten stehen, so sind doch noch andere Einflüsse so stark, daß sich ein einheitliches Vergleichsschema nicht ohne weiteres ergibt. Die teuersten Mieten fast aller Wohnungsgrößen finden sich in der Dorotheenstadt (Lindenviertel). Hier sind es die Einflüsse der vielen Geschäftsräume, die, wie oben bemerkt, die Mieten auch der Wohnungen hochtreiben; bei den kleinen Wohnungen — fast durchgängig Hofwohnungen — kommt noch in Betracht, daß gerade dort in den Nebenstraßen viel Dirnen wohnen, deren besonders hohe Aufwendungen für Wohnzwecke bekannt sind.

Es folgt dann die Friedrichstadt, wo die gleichen Gründe vorliegen, sowie das Tiergartenviertel; hier setzen wieder eine Anzahl modern ausgestatteter Wohnungen den Durchschnittspreis in die Höhe. Man sieht aber, daß dieser Umstand nicht entfernt so preissteigernd wirkt wie die Tatsachen, die im ersten Falle mitsprechen.

Die niedrigsten Mietssätze für kleine und für mittlere Wohnungen zeigt der Gesundbrunnen. Dieses Viertel ist das älteste der Außenbezirke; die Bautätigkeit war verhältnismäßig gering; vor allem stehen dort noch Hunderte bäuerlicher Vorder- und Hinterhäuser mit nur Erdgeschoß und höchstens zwei Stockwerken ohne jede neuzeitliche Einrichtung (mit Hofklosett, ohne Wasserleitung usw.). Diese drücken gewaltig auf den Durchschnittsmietssatz; außerdem hat sich infolge dieser minderwertigen Wohnungen auch eine sehr wenig zahlkräftige Bevölkerung dort niedergelassen. Ähnlich liegen auch die Verhältnisse auf dem Wedding. Hier wirken die Neubauten im Seestraßenviertel etwas ausgleichend, so daß die Durchschnittssätze um ein geringes höher sind als auf dem Gesundbrunnen. Die größere Anzahl der mittleren Wohnungen verbürgt hier auch eine etwas stärkere Mieterklasse.

In den übrigen Stadtvierteln sind die Gegensätze nicht so ausgeprägt.

In der folgenden Tabelle sind die Schwankungen der Mieten der einzelnen Wohnungsgrößen um den Durchschnittspreis herum zusammengestellt.

XV. Die Schwankungen der Mieten in den einzelnen Stadtvierteln um den Mittelpreis, geordnet nach der Wohnungsgröße.

Zimmerzahl	1	2	3	4	5	6	7	
höchster Mietspreis	354	539	1054	1620	2060	3000	3616	M.
durchschn. Mietspreis	280	427	705	1033	1426	1890	2439	M.
niedrigster Mietspreis	254	380	601	856	1086	1509	1590	M.

Man sieht hieraus, daß die Schwankungen nach oben sich vom Durchschnittspreis wesentlich weiter entfernen wie die nach unten.

Diese Betrachtung bestätigt die früheren Ausführungen. Die Untergrenze ist beschränkt durch die Notwendigkeit für den Hausbesitzer, seine Produktionskosten zu decken, während die obere Grenze durch die Zahlungsfähigkeit der Mieterschicht bestimmt wird, welche für die einzelne Wohnung in Frage kommt; hier ist naturgemäß der Spielraum ein viel größerer als dort, wo Angebot und Nachfrage ausgleichend wirken.

§ 8.

Der Mietspreis ein und derselben Wohnung innerhalb 30 Jahren.

Um die Entwickelung der Mieten genau beobachten zu können, wäre eine gleitende Statistik erforderlich. Man müßte hierzu die Mieten einzelner Wohnungen durch 30 Jahre in ihren Veränderungen betrachten, die Zeitdauer eines Leerstehens feststellen, womöglich aber auch Beruf und Vermögenslage der jeweiligen Mieter feststellen. Denn wenn z. B. feststeht, daß in einem gewissen Viertel früher höhere Beamte und gutsituierte Kaufleute gewohnt haben, während heute dort Zimmervermieterinnen und kleine Handwerker leben, so hat sich der Charakter der Gegend und damit die Kaufkraft der Bevölkerung vollkommen geändert.

Um eine solche gleitende Statistik zu schaffen, habe ich eine Umfrage bei mehreren Hausbesitzervereinen, Grundstücksgesellschaften und Einzelbesitzern veranstaltet. Die Ausbeute war sehr gering. Abgesehen von der Bequemlichkeit der Eigentümer, die sich vor der Mühe scheuten, die Hausakten von 30 Jahren hervorzusuchen und durchzusehen, waren diese Akten aus den früheren Jahren auch meist vernichtet. Vor allem besaßen die wenigsten Eigentümer ihr Haus bereits seit längerer Zeit. Im Jahre 1910 hatten — abgesehen von nicht physischen Personen — von 24 612 Hausbesitzern nur 1643 ihr Haus vor 1880 erworben, 5112 vor 1890, 11 558 vor 1900, während 13 054 noch nicht 10 Jahre im Besitz des Hauses waren.

Auf der Suche nach geeignetem Material wandte ich mich dann an das Grundsteuerbüro der Stadt Berlin. Hier wurden vor 1895 Mieterlisten jeden Hauses geführt und laufend fortgeschrieben. Nach dieser Zeit wurden von den Hausbesitzern jährliche Mietsaufstellungen eingereicht, die zur Festsetzung des amtlichen Nutzungswertes dienten.

Die Grundsteuerakten sind naturgemäß geheim und nicht zur Veröffentlichung bestimmt; trotzdem wurde mir in entgegenkommender Weise die Einsicht gestattet unter der Bedingung, daß ich die ermittelten Zahlen selbst nicht veröffentlichen darf, sondern nur die aus der Durchsicht gewonnenen Ergebnisse.

Ich habe auf dem Grundsteuerbüro die Mietsverhältnisse einiger hundert Häuser in verschiedenen Stadtgegenden durch-

gearbeitet und komme, in Zusammenhang mit der erwähnten Umfrage und meinen langjährigen Aufzeichnungen, zu folgenden Ergebnissen:

1. In denjenigen Häusern, die abseits des Verkehrs in Nebenstraßen liegen, sind die Mieten im allgemeinen seit 1880 gefallen.
2. Das Sinken der Miete ist im erhöhten Maße zu beobachten, wenn das Haus 1880 bereits zu den älteren gehörte.
3. Dieser Rückgang ist besonders auffallend in solchen Gegenden, in denen eine größere Anzahl neuer Häuser erbaut, also neben den alten Wohnungen ein reichliches Angebot neuzeitlich und gut ausgestatteter Wohnungen vorhanden war.
4. Andererseits drückten sehr viele schlechte und veraltete Häuser den Charakter eines Viertels so sehr herab, daß auch in neuen Häusern dort nicht die Mieten wie in sonst gleichartigen Gegenden erreicht wurden.
5. War das jeweilige Geschäfts- oder Werkstattviertel so nahe an eine Gegend herangewachsen, daß einzelne Wohnungen — auch in Nebenstraßen — gewerblich als Kontor, Werkstatt, Büro verwendet werden konnten, so hob sich der Mietspreis dieser Wohnungen. Dies ist durchaus verständlich, wenn man berücksichtigt, daß ein gewerbliches Unternehmen größere Mietslasten als eine Privatwohnung tragen kann; die Gründe hierfür habe ich schon früher erörtert. Auch vom Standpunkt des Wirtes ist eine solche Erhöhung berechtigt, da jedes gewerbliche Unternehmen die Räume der Wohnung ganz beträchtlich mehr abnutzt und unter Umständen durch störende Geräusche, erhöhten Verkehr usw. andere Wohnungen des Hauses entwertet. Es zeigt sich nun in vielen Fällen, daß einige Zeit, nachdem eine Wohnung als Büro vermietet wurde, auch die Mieten der übrigen Wohnungen in diesem Hause stiegen. Es genügte also schon die Möglichkeit einer zweckmäßigen gewerblichen Nutzung, um eine Steigerung der Mieten hervorzurufen.

   Ein Parallelfall zeigt sich in den Ladenstraßen. Waren nur kleine Gebrauchsläden vorhanden, so brachten die Stockwerke nur den dort üblichen Mietspreis für Wohnungen. Dehnte sich ein einzelnes Geschäft dadurch aus, daß es den ersten Stock als Verkaufs- oder Arbeitsraum hinzunahm, so stiegen allmählich alle Stockwerkswohnungen in dieser Straße im Preise.
6. War ein Viertel fast vollständig zur Geschäftsgegend geworden, so stieg die Miete der wenigen dort noch vorhandenen Wohnungen auf den Preis, der daselbst für Geschäftslokale angelegt wurde.
7. Die persönliche Tüchtigkeit sowie die finanzielle Stärke des Vermieters scheint in vielen Fällen stark mitzusprechen. In einigen Häusern schwankte die Miete einzelner Wohnungen

dauernd hin und her; in andern zeigte sich nach Verkauf der Häuser oder nach einer Subhastation ein plötzliches Anwachsen aller Mieten. Es war natürlich nicht festzustellen, ob dies nicht etwa durch bauliche Veränderungen seitens des neuen Wirtes erzielt war. Aber von diesem Falle abgesehen, liegt es sehr nahe, anzunehmen, daß ein schwacher Eigentümer gezwungen ist, lieber billiger zu vermieten als auf einen höheren Preis zu warten. Er ist auf regelmäßige Eingänge angewiesen, während ein reicher Besitzer die höchst zu erzielende Miete abwarten kann, wenn die Wohnung auch einige Zeit leer steht.

8. Bei größeren Wohnungen alter Bauart war der Rückgang im allgemeinen stärker als bei kleineren, da bei ihnen sich der Mangel an neuzeitlicher Ausstattung fühlbarer macht und sie in stärkeren Gegensatz zu den heute errichteten Wohnungen bringt, als es bei kleineren Wohnungen der Fall ist.
9. In einzelnen Gegenden stiegen plötzlich alle Mieten, während sie bald darauf wieder fielen. Die Mode — also rein zufällige Umstände ohne sachliche Gründe — hatte sich zeitweilig diesem Viertel zugewandt, während sie später andere Straßen begünstigte.
10. Größere Wohnungen waren vielfach nicht sofort wieder vermietbar, besonders wenn sie vorher längere Zeit in fester Hand waren. Sie standen meist ½ Jahr und länger leer, bevor sich ein neuer Mieter fand. Bei kleineren Wohnungen war dies weniger zu beobachten. Die Durchschnittserträge eines Hauses waren hierdurch, besonders bei sinkender Mietskonjunktur, stark beeinflußt.

7. Abschnitt.

Der Einfluß von Angebot und Nachfrage auf die Mieten.

§ 1.

Erklärung der Begriffe Angebot und Nachfrage.

Von welcher Theorie des Mietsproblems man immer ausgeht, die Wichtigkeit von Angebot und Nachfrage, von Vorrat und Bedarf wird von fast keiner Seite bestritten. Das Verhältnis der angebotenen und der gesuchten Wohnungen wird für die Höhe der Mieten zweifellos von ausschlaggebender Bedeutung sein. Es dürfte daher erforderlich sein, diese beiden Begriffe im einzelnen zu untersuchen.

Das Angebot auf dem Wohnungsmarkt gliedert sich wie folgt:

1. Leerstehende Wohnungen.
2. Bewohnte, jedoch gekündigte Wohnungen, die wieder vermietet werden sollen.

3. Im Bau begriffene neue Wohnungen, deren Fertigstellung zum nächsten Umzugstermin zu erwarten ist (Wohnungsproduktion).
4. Die durch Fortzug oder Tod frei werdenden Wohnungen.
5. Bewohnte Wohnungen, die zum nächsten Umzugstermin wegen Abbruch oder Umbau des Hauses nicht mehr vermietet werden sollen.

Auf Seiten der Nachfrage ergibt sich folgende Gliederung:

1. Die Wohnungssuchenden, die innerhalb der Stadt umziehen wollen.
2. Die Gründung neuer Haushaltungen durch Eheschließung.
3. Die Gründung neuer selbständiger Haushaltungen durch unverheiratete Personen.
4. Die von auswärts Zuziehenden.
5. Die Vermehrung der Bevölkerung durch Geburten.

Es ist auf Grund der bisherigen statistischen Erhebungen für Berlin nicht möglich, alle diese Faktoren einzeln zu untersuchen, obwohl sie alle für eine klare Beurteilung des Wohnungsmarktes maßgebend sind. So gibt es noch keine Zählung der gekündigten Wohnungen; auch ein Wohnungskataster besteht, wie erwähnt, noch nicht, so daß für die Jahre zwischen den Wohnungszählungen weder die Gesamtzahl der Wohnungen noch der Anteilssatz der leerstehenden genau festgestellt werden kann.

§ 2.

Die leerstehenden Wohnungen.

Der Begriff einer leerstehenden Wohnung ist bisher nicht gleichmäßig erfaßt worden. Es sind hier folgende Möglichkeiten zu trennen:

1. Leerstehende unvermietete Wohnungen. Hierunter:
   1a) Wohnungen, die als solche wieder vermietet werden sollen,
   1b) Wohnungen, die nur noch als Werkstatt oder Büro vermietet werden sollen, also für die Aufnahme der Wohnungsuchenden ausscheiden,
   1c) Wohnungen, die aus baupolizeilichen Gründen oder ähnl. nicht vermietet werden durften,
   1d) Wohnungen in Häusern, die zum Abriß oder Umbau bestimmt sind.
2. Leerstehende vermietete Wohnungen.
   2a) Wohnungen, die für einen späteren Termin gemietet, jedoch noch nicht bezogen sind,
   2b) Wohnungen, die z. B. infolge Versetzung noch vermietet sind, aber nicht mehr bewohnt werden.
3. Leerstehende Wohnungen, die nur für zeitigen Gebrauch bestimmt sind (z. B. Sommerwohnungen).
4. a) Die unvermieteten möblierten und unmöblierten Zimmer einer vermieteten Wohnung,

b) ein leerstehender Teil einer größeren Wohnung, die vom Hauswirt geteilt und deren anderer Teil vermietet ist.

Für die klare Beurteilung des Wohnungsangebotes kommen naturgemäß nur diejenigen leeren Wohnungen in Betracht, die zur Aufnahme der Wohnungsuchenden bestimmt und geeignet sind. Es sind dies die unter 1a, 4a und 4b aufgeführten Wohnungen. Alle übrigen müssen bei dieser Betrachtung ausgeschieden werden, da sie gar nicht oder erst zu einem späteren Zeitpunkt zur Befriedigung der Nachfrage dienen; ihre Zahl ist nicht unbeträchtlich. Auch eine Besprechung der unter 4a und 4b aufgeführten Wohnungen kann unterbleiben, da diesen eine Gesamtzahl nicht gegenübersteht, also die Feststellung des Anteils des Angebots nicht möglich ist.

Alle diese Einzelfeststellungen sind für Berlin bisher nicht getroffen worden. Sie sind auch sehr schwierig: So werden z. B. bei der Feststellung der gekündigten Wohnungen verschieden gewählte Zähltermine wesentlich andere Resultate ergeben, da bei großen Wohnungen in der Regel eine Kündigungsfrist von 6 Monaten, bei mittleren von 3 Monaten und bei den kleinsten vielfach von 1 Monat üblich ist.

§ 3.

Die Beurteilung des Vorrates an Leerwohnungen.

Die Wertung des Vorrates an leerstehenden Wohnungen kann nach mehreren Gesichtspunkten erfolgen, die zwar selten für sich allein wesentlich sind, aber doch im Einzelfalle jeweilig bei der Beurteilung überwiegen.

Dieser Vorrat soll nach Stövesand[1]) dienen

1. zur Regelung des Umzuges,
2. zur Regelung des Mietspreises,
3. zur Auswahl,
4. zur Deckung des Neubedarfs.

Auf die Regelung des Umzuges als Hauptzweck stützen sich die Statistischen Ämter von Dresden und Kiel, sowie der verstorbene Professor Hasse. Es sei zugegeben, daß ein Vorrat von Leerwohnungen den Umzug erleichtert, so daß er sich nicht an wenigen Tagen zusammendrängt. Aber wohl selten wird ein Wohnungsuchender eine Wohnung nur aus dem Grunde nicht nehmen, weil sie zur Zeit nicht freisteht; ist sie für ihn und seine Zwecke geeignet, wird er die Unbequemlichkeiten eines gleichzeitigen Ein- und Auszuges sowie die spätere Renovation wohl in den Kauf nehmen. Wenn diese Erschwerung das Umziehen wirklich etwas einschränkte und den Mieter seßhafter machte, so wäre es aus später zu erörternden Gründen wenigstens für Berlin nur zu wünschen.

[1]) Stövesand, Der notwendige Mindestvorrat an Leerwohnungen. (Referat auf der XXVII. Konferenz der Vorstände Statistischer Ämter Deutscher Städte — 1913.)

Andere statistische Ämter sehen den Hauptzweck des Vorrates an Leerwohnungen in der Beeinflussung und der Regulierung der Mietspreise. Wenn auch tatsächlich dieser Vorrat in Berlin die Mieten soweit heruntergedrückt hat, daß die Wohnungsproduktion für den Unternehmer in den letzten Jahren fast stets verlustbringend war, so heißt es doch Ursache und Wirkung verwechseln, wenn man diese Annahme als richtig anerkennt. Die Einwirkung auf die Mietspreise ist eine Folge des Leerstehens, aber nicht dieses der Zweck des ersteren. Dies würde ja bedeuten, daß die Bauunternehmer mit leerstehenden Wohnungen die volkswirtschaftliche Aufgabe hätten, den zu erzielenden Preis ihrer Produkte *selbst* herabzudrücken.

Auf die Auswahl als Hauptzweck stützen sich die Statistischen Ämter von Hannover, Breslau und Magdeburg, auch Professor Hasse hält diesen Punkt für sehr wichtig. Aber eine Auswahl ist auch unter den bereits gekündigten, aber noch bewohnten Wohnungen möglich; im Gegenteil gibt dem Laien eine gut eingerichtete bewohnte Wohnung in der Regel ein besseres Bild seines späteren Heimes als eine leerstehende, die oft noch nicht renoviert ist.

Tatsächlich dürfte die Aufnahme des Zuwachses die Hauptaufgabe des Leervorrats sein; dieser Ansicht sind auch die Statistischen Ämter von Stettin und Kiel, während Dresden dies in zweiter Linie annimmt. Dieser Zuwachs setzt sich zusammen aus dem Überschuß der Zuziehenden über die Wegziehenden, sowie dem Überwiegen der durch Heirat neugebildeten Haushaltungen über die durch Tod aufgelösten, schließlich noch aus denjenigen, deren bisherige Wohnung durch Abbruch oder Umbau des Hauses verschwindet oder zu Gewerberäumen umgewandelt wird. Für Berlin kamen in den letzten Jahrzehnten nur die beiden letzten Gruppen in Betracht, da ein Zuzugsüberschuß nicht mehr vorhanden war.

Der Maßstab zur Beurteilung des Wohnungsmarktes sowie die hierzu erforderlichen Statistiken sind nun verschieden je nach dem Standpunkt des Beurteilers. Nimmt man als Hauptzweck die Regelung des Umzuges an, so wäre neben der Zahl der Leerwohnungen die der Umziehenden festzustellen; geht man von der Regelung der Mietspreise aus, so muß man die Gesamtzahl aller Wohnungen und Anteilssatz der Leerwohnungen gegenüberstellen. Nimmt man die Auswahl als wichtigsten Punkt an, so muß man einerseits die Zahl der gekündigten Wohnungen heranziehen, andererseits die Anzahl der Haushaltungen damit vergleichen. Bei der letzten Annahme endlich, daß der Hauptzweck die Aufnahme des Zuwachses ist, ist dieser festzustellen und in seinen einzelnen Faktoren zu untersuchen.

Es ist bereits vorher erwähnt, daß eine vollständige Klarlegung aller einschlägigen Verhältnisse für Berlin mangels ausreichender statistischer Unterlagen noch nicht möglich ist. Soweit diese vorhanden sind, sollen sie in folgendem erörtert werden.

§ 4.

Die Umzüge der Berliner Mieter.

Der Berliner ist im allgemeinen nicht sehr seßhaft; wie es wenige Hausbesitzer gibt, die jahrzehntelang im Besitz des Hauses sind, so noch weniger Mieter, die lange Zeit in einer Wohnung bleiben. Wie kurz die Wohndauer der Mehrzahl der Mieter ist, geht aus den folgenden Zahlen hervor, die den Wohnungszählungs-Tabellen 1905 und 1910 entnommen sind.

XVI. Die Wohndauer der Mieter 1905 und 1910.

Die Wohnungen wurden bewohnt:	1905	Anzahl	1910	Anzahl
	überhaupt	%	überhaupt	%
Seit weniger als 1 Jahr	150 301	28,7	131 738	28,0
„ 1— 2 Jahren	84 062	17,0	79 934	17,0
„ 2— 3 „	60 068	11,5	60 250	12,8
„ 3— 4 „	37 593	7,2	40 376	8,6
„ 4— 5 „	26 598	5,1	29 204	6,2
„ 5—10 „	89 290	17,1	68 733	14,6
„ mehr als 10 Jahren	69 095	13,2	55 470	11,8
unbekannt	1 428	0,2	4 374	1,0
	523 435	100	470 079	100

Fast die Hälfte der Wohnungen war also noch nicht zwei Jahre bewohnt, und wenn man annimmt, daß 28 Proz. der Mieter alle Jahre, 17 Proz. alle 2 Jahre, 12,8 Proz. alle 3 Jahre u. s. f. umziehen, so ergiebt das zusammengerechnet, daß in jedem Jahre etwa die Hälfte aller Bewohner ihre Wohnung wechselt. Hierdurch erwachsen den Hausbesitzern ganz beträchtliche Kosten für Ausbesserungen und Umbauten, Anzeigen und Vergütungen für die Mietsmakler. Diese Kosten wuchsen von Jahr zu Jahr, da durch das größere Angebot an leerstehenden Wohnungen die Ansprüche der Mieter dauernd stiegen. Erfahrungsgemäß betrugen sie in den letzten Jahren $^1/_3$ bis $^1/_2$ einer Jahresmiete.

Die Nachfrage der umziehenden Mieter wird durch die vorhandenen Wohnungen voll gedeckt. Es blieb seit 1880 noch stets ein Überschuß leerstehender Wohnungen, dessen Größe sowohl überhaupt wie anteilig im Laufe der Jahre beträchtlich schwankte und der in den Tabellen 13 und 14 zahlenmäßig belegt ist.

§ 5.

Die Statistik der leerstehenden Wohnungen in Berlin.

Als Unterlage für die zahlenmäßigen Angaben in den Tabellen 13 und 14 über die leerstehenden Wohnungen diente das

Statistische Jahrbuch der Stadt Berlin. Erst seit dem Jahre 1899 waren dort die leerstehenden Wohnungen ohne Gewerberäume gesondert aufgeführt, vorher waren sie nur zusammen mit den Wohnungen mit Gewerberäumen und den Gewerberäumen selbst gezählt worden. Eine Fortschreibung der Anzahl der vorhandenen Wohnungen für jedes Jahr (Wohnungskataster) fand nicht statt. Es ist daher auch nur möglich, den Anteil der leerstehenden Wohnungen an der Gesamtzahl in den Jahren einer Volkszählung festzustellen, also 1900, 1905 und 1910.

Auch die Teilung nach Wohnungsgruppen fand erst seit dem Jahre 1899 statt.

Für den Zeitraum vorher ist man daher auf Angaben über die Gesamtheit der leerstehenden Wohnungen und Gelasse angewiesen, die in Tabelle 13 zusammengestellt sind. Das sich hiernach ergebende Bild des Wohnungsangebots ist nicht klar, da auf das Leerstehen der Läden und Gewerberäume naturgemäß ganz andere Faktoren einwirken wie auf das der Wohnungen.

In dem Kurvenblatt VI sind sodann diese Zahlen zeichnerisch dargestellt. Hier sieht man besonders deutlich, daß sich für die leeren Wohnungen und Gelasse eine stark schwankende Kurve ergibt. Im Jahre 1880 standen 68 pro Mille aller Wohnungen und Gelasse leer. Dann sank die Zahl bis auf 21 pro Mille im Jahre 1887 und erreichte 1895 ihren höchsten Stand mit 62 pro Mille. Darauf fiel sie wiederum bis auf 10 pro Mille im Jahre 1901 und stieg bis auf 50 pro Mille im Jahre 1910.

Wie erwähnt, sind die leerstehenden Gewerberäume in diesen Zahlen mitenthalten; die Anteilssätze werden beträchtlich niedriger, wenn man die Zahlen der Tabelle 14 betrachtet, die die leerstehenden Wohnungen ohne Gewerberäume, jedoch erst von 1900 an, enthält und sie mit den Zahlen der Tabelle 13 vergleicht: Im Jahre 1900 entfallen auf leerstehende Wohnungen 7,9 pro Mille gegen 13,8 pro Mille überhaupt, 1905 16,5 pro Mille gegen 20,9 pro Mille, 1910 47,7 pro Mille gegen 50 pro Mille. Es stehen im Verhältnis viel mehr Gewerberäume als Wohnungen leer; der Grund ist der Überfluß kleiner Läden in den Wohnstraßen der neueren Viertel, ein Fehler in der baulichen Anlage, der von dem Wunsche einer scheinbar besseren Ausnutzung des schwerer vermietbaren Erdgeschosses hervorgerufen und von Fachleuten schon oft gerügt ist.

Während der Anteilsatz der reinen Leerwohnungen 1900 nur 7,9 pro Mille betrug, war er 1905 auf 16,47 pro Mille und 1910 sogar auf 47,68 pro Mille angewachsen.

Für 1900 und 1905 war es möglich, den Anteilssatz der leerstehenden Wohnungen auch nach der Wohnungsgröße zu ordnen; für 1910 ging dies nicht an, da die leerstehenden Wohnungen nach der Anzahl der heizbaren Zimmer, die vorhandenen Wohnungen jedoch nach Wohnräumen ausgezählt worden sind. Eine Umrech-

nung wäre zwar nach den Quellen[2]) möglich, jedoch nur für alle Wohnungen, nicht gesondert für Wohnungen ohne Gewerberäume. Jedenfalls sieht man aus den vorhandenen Zahlen, daß die größeren Wohnungen in beträchtlich höherem Grade leerstehen als die Kleinwohnungen, und daß eine besonders gute Mietskonjunktur sich in erster Linie bei den Kleinwohnungen geltend macht. Zu erklären ist dies wohl daher, daß eine jede Veränderung der allgemeinen wirtschaftlichen Lage dem Arbeiter viel fühlbarer wird als dem Wohlhabenden; daß ferner bei den Kleinwohnungen nur kurzfristige Mietsverträge geschlossen werden, die rasch aufzukündigen sind; daß dagegen bei den langen Verträgen der großen Wohnungen der Mieter trotz verringerten Einkommens den Vertrag nicht lösen kann, sondern die Miete aus seinem Vermögen decken muß.

Vergleicht man die Zahlen der Tabelle 14 im einzelnen miteinander, so sieht man, daß die leerstehenden Kleinwohnungen sich wesentlich stärker vermehrt haben als die der übrigen Gruppen. Im Jahre 1901 war der Wohnungsmarkt besonders günstig; es standen nur 824 Kleinwohnungen, 317 Mittelwohnungen und 730 große Wohnungen leer. In dem ungünstigsten Jahre 1910 waren die kleinen Leerwohnungen auf 20 697, die mittleren auf 2900 und die großen auf 1385 angewachsen. Während der Anteilssatz aller Leerwohnungen von 1900—1905 etwas mehr als das Doppelte gestiegen war, hatte der Anteilssatz der leeren Kleinwohnungen sich fast verdreifacht, der der Mittelwohnungen nicht ganz verdoppelt, der der großen Wohnungen sich aber nur um den vierten Teil vermehrt.

Der Grund für diese Ungleichheit in den einzelnen Wohnungsgruppen liegt darin, daß auf Berliner Gebiet der Westen, in dem größere Wohnungen hätten gebaut werden können, bereits geschlossen bebaut ist; eine Neubautätigkeit konnte sich also nur in den Arbeitervierteln des Nordens und Ostens entwickeln.

§ 6.

Die Wohnungsproduktion.

Zahlenmäßige Angaben über diese Bautätigkeit finden sich in den Jahrbüchern erst vom Jahre 1902 so spezialisiert vor, daß Gegenüberstellungen mit den bisher besprochenen Tabellen möglich sind. Sie sind in der Tabelle 15 niedergelegt, in der auch eine Trennung nach Größengruppen erfolgt ist. Man sieht auch hier wieder, daß die Produktion sich fast ausschließlich auf die Schaffung von Kleinwohnungen beschränkt hat; daß sich ferner, obwohl die Beobachtungszeit nur kurz war, eine gleichmäßige Kurve ergibt, die ihren Höhepunkt im Jahre 1906 hat, dann aber rasch fällt. Daß nach 1912 die Bautätigkeit fast ganz erlosch, darf ich als bekannt voraussetzen.

[2]) Tab. III der Volkszählungsergebnisse für 1910.

Um für die Zeit vor 1902 einen Anhalt in bezug auf die Größe der Wohnungsproduktion zu haben, ist in Tabelle 16 die Anzahl der jährlich erteilten Bauscheine zusammengestellt. Diese Zahlen geben jedoch ein unklares Bild; einerseits lassen sich vielfach die Grundstücksgesellschaften — gerade in Zeiten geschäftlicher Flauheit — Bauentwürfe in großer Zahl auf Vorrat genehmigen; andererseits sind die genehmigten Geschäftshäuser und Fabriken sowie die größeren Umbauten in diesen Zahlen mitenthalten. Ein besseres Bild erhält man aus der Zahl der baupolizeilich abgenommenen Wohngebäude, die ebenfalls in dieser Tabelle 16 aufgeführt sind. Da jedoch im Verlauf dieser 30 Jahre die Bezeichnung und Klassifizierung in den Quellen mehrfach schwankt, halte ich diese Zahlen für nicht durchaus zuverlässig. Ein weiterer Grund, aus diesen Zahlen keine bindenden Schlüsse ziehen zu wollen, liegt in dem schon besprochenen Umstand, daß man früher große und tiefe Häuser mit vielen Wohnungen, jetzt aber flache und kleine Häuser mit nur wenigen Wohnungen zu bauen pflegt; die Anzahl der Neubauten ohne die Anzahl der darin neugeschaffenen Wohnungen gibt also ein falsches Bild.

Diesen in Neubauten geschaffenen Wohnungen müßte man noch die durch Abriß oder Umbau beseitigten Wohnungen gegenüberstellen. Die Zahl derselben schwankt zwischen 5—10 Proz. der neugeschaffenen Wohnungen; jedoch ist die Zahl der Neubauten mit Wohnungen, die alte Wohnhäuser ersetzen sollen, verschwindend klein, wie — allerdings nur für wenige Jahre — aus dem im Jahrbuch veröffentlichten Kataster der Städtischen Feuersozietät hervorgeht.

Wohnungsbauten werden in der großen Mehrheit auf Neuland errichtet, während an der Stelle der alten Wohnhäuser der inneren Stadt meist Geschäftshäuser treten; die Zahl der beseitigten Wohnungen ist nur deshalb noch so hoch, weil es sich in der Innenstadt meistens um kleinste und schlechteste Wohnungen handelt, die niedergelegt werden. Erst jetzt wird allmählich damit begonnen, auch Häuser mit größeren Wohnungen abzureißen und diese durch neue zu ersetzen, weil durch die dauernde Steigerung der Wohnungskultur die alten Wohnungen unmodern geworden sind und keine Mieter mehr finden.

§ 7.

Der Einfluß des Vorrates an Leerwohnungen auf die Mietspreise.

In dem bereits besprochenen Kurvenblatt VI sind die Leerwohnungen, die Mieten und die Neubauten zeichnerisch gegenübergestellt. Im Jahre 1880 war der Vorrat an leeren Wohnungen außergewöhnlich hoch; demgemäß waren die Mieten besonders niedrig; dann wurde dieser Vorrat aufgebraucht, die Wohnungsproduktion war nur klein — die Mieten stiegen daher beträchtlich.

Die Folge hiervon war eine verstärkte Wohnungsproduktion, die, unterstützt durch die allgemeine Konjunktur, 1890 ihren höchsten Punkt erreichte. Hierdurch vergrößerte sich wiederum der Vorrat, die Mieten sanken, das Bauen wurde unproduktiv, sodaß sich 1895 die umgekehrten Kurven wie 1890 ergaben. Jetzt wiederholte sich der gleiche Vorgang: bis 1905 Aufbrauchen des vorhandenen Vorrates, hierdurch Steigen der Mieten, als Folge hiervon erhöhte Wohnungsproduktion; 1910 zeigte sich ein ähnliches Bild des Niederganges wie 1895; nur die Mieten der reinen Wohnungen fielen nicht, sondern stiegen ein wenig, da jetzt andere Gründe, die anderwärts besprochen sind, überwogen.

Aus diesen Tatsachen geht der Einfluß der Leerwohnungen und der Wohnungsproduktion auf die Mietspreise in Berlin so klar und deutlich hervor, daß man mit Sicherheit verallgemeinerte Schlüsse hieraus ziehen darf.

§ 8.

Die Gliederung der Wohnungsfrage.

In § 1 dieses Abschnittes ist bereits auf die verschiedenen Gruppen der Wohnungsuchenden hingewiesen. Auch hier läßt sich statistisch nicht alles erfassen, teils aus Mangel an geeigneten Unterlagen, teils weil die Aufstellung solcher überhaupt nicht möglich scheint.

Die Mietergruppe, die innerhalb der Stadt die Wohnung wechseln will, ist bereits im § 4 besprochen. Die Zahl der von auswärts Zuziehenden sowie der durch Eheschließung neugegründeten Haushaltungen ist nach dem Statistischen Jahrbuch der Stadt Berlin in der Tabelle 17 zusammengestellt. In dieser Tabelle ist die Anzahl der Wohnungen und die Größe der Wohnbevölkerung an den Volkszählungstagen sowie der Zuwachs derselben in den Volkszählungsperioden aufgeführt. Dieser Zuwachs setzt sich aus dem Überschuß der Zuziehenden über die Wegziehenden sowie aus dem Überschuß der Geburten über die Todesfälle zusammen; auch diese Zahlen sind in der Tabelle 17 enthalten. Hierbei ist jedoch zu bemerken, daß in den Quellen diese Zahlen nur für die Gesamtbevölkerung, also einschließlich der in den Anstalten und Kasernen Wohnenden, enthalten sind, während für die reine Wohnbevölkerung eine solche Trennung fehlt. Die sich in der Tabelle 17 zeigende Differenz ist zum größten Teil wohl dem Zuzugsüberschuß infolge Vergrößerung der Anstalten und Vermehrung des Militärs zuzurechnen, doch dürfte auch die Zunahme der Geburten in den Entbindungsanstalten nicht ganz zu vernachlässigen sein.

In dem Kurvenblatt VII sind diese Ergebnisse dann zeichnerisch klargelegt, und zwar in Prozenten des Standes von 1880. Es ist klar ersichtlich, wie ungeheuer groß der Zuzug nach Berlin ist. Er betrug in einzelnen Perioden fast $^3/_4$ der Bevölkerung des Anfangsjahres, war jedoch im Verhältnis zur jeweils vorhandenen

Bevölkerung nicht gleichmäßig. Diesem starken Zuzug stand ein ebenfalls sehr großer Fortzug gegenüber, der ziemlich gleichmäßig anwuchs; er ist in erster Linie auf den Abfluß der Bevölkerung in die Vororte zurückzuführen. Der Zuzugsüberschuß schwankt stark; in den Zeiten wirtschaftlicher Krisen war er besonders gering und sank in den letzten Jahren beträchtlich unter den Nullpunkt.

Auch der Geburtenüberschuß sank allmählich infolge der bekannten geringen Kinderfreudigkeit unserer Zeit. Guradze[3]) wies als erster darauf hin, daß in Berlin die Zahl der Kinder unter 15 Jahren nicht im selben Maße wie die Bevölkerung wuchs; ihr Anteil war 1910 um fast 16 Proz. geringer als 1880. Aus der geringeren Kinderzahl resultiert zum Teil die bereits besprochene Wohndichte der Bevölkerung.

Wenn trotzdem in Berlin noch ein Geburtsüberschuß zu verzeichnen ist, liegt dies an der wesentlich verringerten Sterblichkeit infolge der dauernd verbesserten sanitären Einrichtungen Berlins.

Es geht aus diesen Zahlen hervor, daß in den letzten Beobachtungsjahren die Vermehrung der Berliner Bevölkerung ausschließlich auf den Geburtenüberschuß zurückzuführen ist.

Während die Bevölkerung von 1880—1910 um 83 Proz. angewachsen ist, hat sich die Zahl der Wohnungen um 117 Proz. vermehrt. Ein Teil dieses Mehrvorrats ist durch die geringe Wohndichte in Anspruch genommen. Würde 1910 die Bevölkerung ebenso eng wie 1880 wohnen, so würden etwa 70 000 Wohnungen weniger benötigt, d. s. 24 Proz. des Gesamtzuwachses der Wohnungen. Der Anteilsatz der Eheschließungen schwankte zwischen 19,6 und 22,95 vom Tausend der mittleren Bevölkerung; seine Höhe ist besonders von der jeweiligen Konjunktur beeinflußt. Diese Eheschließenden nehmen wiederum einen Teil des Mehrvorrates an Wohnungen auf, da die Anzahl der Fälle, in denen beide Gatten vor der Ehe einen eigenen Hausstand hatten, nur gering ist. Durch die Geburten wurden neue Wohnungen nicht verbraucht, durch die Todesfälle wird in den meisten Fällen der Vorrat an leeren Wohnungen nicht vermehrt, da der überlebende Teil in der Regel den selbständigen Haushalt — wenn auch in kleinerer Wohnung — weiter behält. Es verbleibt also für den großen Rest der leeren Wohnungen der Zuzugsüberschuß. Mit seinem Höhepunkt im Jahre 1890 fällt der Höhepunkt der Mieten im gleichen Jahre zusammen, mit seinem Tiefstand im Jahre 1895 auch ein besonderer Tiefstand der Mieten. Nach dieser Zeit setzt der bessere Ausbau, besonders der Kleinwohnungen, ein; dieser hätte, wie bereits ausgeführt, ein beträchtliches Anschwellen der Mieten hervorrufen müssen. Daß dies nur in sehr geringem Maße eintrat, ist eine Folge des seit 1900 stets sinkenden Zuzugsüberschusses und des daraus sich ergebenden Überangebots. Die Gesamtheit der Ge-

[3]) Guradze, Das Finanz- und Steuerwesen von Berlin (Monographien Deutscher Städte VIII. Band, Oldenburg 1914).

lände- und Bauunternehmung hat diesen Umstand nicht berücksichtigt; vielleicht glaubte man auch, den Abzug in die Vororte durch besonders reichliches Schaffen guter Wohnungen hemmen zu können. Hierin hatte man sich aber getäuscht; die Zahl der leeren Wohnungen schwoll immer mehr an, und hieraus resultiert die unbestrittene Notlage des bebauten Grundbesitzes in Berlin.

§ 9.

Der erforderliche Prozentsatz der Leerwohnungen.

Wie groß der Prozentsatz der leerstehenden Wohnungen sein muß, um den Interessen der Wohnbevölkerung zu genügen, ohne jedoch die Stellung des Hausbesitzes zu gefährden, ist bisher noch nicht geklärt. Prof. Hasse hatte einen Satz von 3 Proz. als normal bezeichnet[4]); sinkt die Anzahl der leerstehenden Wohnungen unter diesen Satz, wird von einer Wohnungsnot gesprochen. Diese Zahl halte ich für bei weitem zu hoch. Gerade weil, wie vorher besprochen, die leeren Wohnungen heute nicht mehr zur Aufnahme des Zuzugsüberschusses erforderlich sind, ist eine solche Höhe überflüssig und schädlich. An den Zahlen des Jahres 1910 gemessen, würden bei einem Leerstehen von 3 Proz. in Berlin sich bei den Wohnungen ohne Gewerberäume ein jährlicher Mietsausfall von über 7 Millionen Mark, bei allen Wohnungen über 10 Millionen Mark, ergeben, deren sonstige Erträge dem Volkseinkommen entzogen sind.

Wie schädlich aber ein solcher Satz von 3 Proz. für den Grundbesitz sein muß, sei an einem Beispiel aus der Praxis erläutert, das in keiner Weise etwa eine Ausnahmestellung einnimmt.

Es gilt als ortübliche Regel, daß der Überschuß eines Hauses über die Verzinsung und die Unkosten 1 Proz. des Wertes betragen soll. Hiernach ergibt sich folgende Berechnung:

Wert des Hauses = 300 000 ℳ		Mietsertrag =	20 800 ℳ
I. Hypothek 200 000 ℳ zu 4½ Proz.	= 9 000 ℳ		
II. Hypoth. u. Guthaben 100 000 ℳ zu 5 Proz.	= 5 000 „		
Jährliche Unkosten	= 3 800 „		
	Ausgaben: 17 800 ℳ		17 800 ℳ
		Überschuß	3 000 ℳ

Wenn laufend jährlich 3 Proz. der Wohnungen leer stehen sollen, würde der Fehlbetrag 20 800 . 0,03 = 624 ℳ betragen. Es würden also jährlich 21 Proz. des Überschusses verloren sein, ein Satz, der zweifellos viel zu hoch ist, und den der Hausbesitzer auf die Dauer nicht ertragen kann.

[4]) Bekannt als Hasse'sche Regel.

Eine allgemeine Festsetzung eines bestimmten Satzes für die erforderliche Anzahl von Leerwohnungen ist unmöglich; das Bedürfnis hierfür ist je nach der Größe der Stadt, nach ihrem wirtschaftlichen Leben, ihrer mehr oder minder starken Entwicklung völlig verschieden. Dieser Satz muß den Erfordernissen der wohnungsuchenden Mieter entsprechen, muß aber auch den Interessen der Hausbesitzer gerecht werden. Er wird daher auch in den verschiedenen Stadtteilen und bei den einzelnen Größengruppen der Wohnungen ein anderer sein müssen. Bei der geringeren Anzahl der großen Wohnungen z. B. machen wenige leere Wohnungen schon einen hohen Prozentsatz aus; bei der großen Zahl kleiner Wohnungen dagegen würde ein Satz von nur 1—2 Prozent schon eine sehr hohe absolute Zahl ergeben.

Von welchem Gesichtspunkte man auch den erforderlichen Vorrat an Leerwohnungen betrachtet, so würde nach meiner Erfahrung ein Satz von etwa 1 Proz. aller Wohnungen vollauf genügen, um allen berechtigten Ansprüchen zu entsprechen. Man bedenke, daß bei einem solchen Satz im Gebiete der Stadt Berlin allein im Jahre 1910 noch immer über 5000 Wohnungen leer gestanden haben würden.

8. Abschnitt.

Die Steuern und laufenden Lasten.

§ 1.

Zusammenstellung der Steuern.

Die auf dem Grundbesitz ruhenden Lasten kann man in vier Gruppen zusammenfassen:

1. Haus-, Miets- und Grundsteuern,
2. Einkommen- und Vermögenssteuern,
3. Abgaben beim Grundstückserwerb,
4. Laufende Unkosten.

Es würde zu weit führen, alle Steuern im einzelnen nach ihrer Technik zu erläutern. Ich werde mich daher auf die Erörterung ihrer Veränderungen von 1880—1910, sowie die Wertung ihres Einflusses auf den Grundbesitz und die Mieten beschränken; allerdings ist ein zahlenmäßiger Verfolg der Steigerungen der Belastung des Grundbesitzes nicht übersichtlich, da die Steuerarten mehrfach geändert wurden.

Mit den aufgeführten Steuerarten sind heute noch nicht alle Belastungen erschöpft; es fehlen noch der Wehrbeitrag und die Besitzsteuern. Da diese jedoch erst lange nach 1910 eingeführt wurden, ist von ihrer Besprechung abgesehen.

§ 2.

Die Haus-, Miets- und Grundsteuern.

Bis zum Jahre 1895 lasteten auf dem Hausbesitz zwei verschiedene Abgaben: die Haussteuer und die Mietssteuer. Die erstere war eine gleichmäßige Abgabe, sie betrug seit 1865 $2^2/_9$ vom Tausend des staatlich veranlagten Nutzungswertes. Ihre Höhe veränderte sich nur bei der alle fünfzehn Jahre von den Katasterämtern vorgenommenen Neueinschätzung der Häuser.

Die Mietssteuer betrug bis zum 1. April 1889 $6^2/_3$ Proz. des Mietswertes; dann wurde sie für kleinere Wohnungen ermäßigt, und zwar bei einer Miete bis 300 ℳ auf 3 Proz. und bis 600 ℳ auf 5 Proz. Seit dem 1. April 1891 wurden dann die Wohnungen unter 200 ℳ von der Steuer freigestellt.

Die Zahlung dieser Steuer oblag nach Ortsgebrauch dem Mieter; der Hauswirt zog sie ein und führte sie an die Steuerkasse ab. Hier liegt möglicherweise eine Fehlerquelle in dem statistischen Material. Die Steuer war zweifellos ein Teil des Mietsaufwandes; in den späteren Jahren wurde sie direkt als Grundsteuer dem Hauswirt auferlegt. Bis 1895 lautete z. B. ein Mietsvertrag über 1000 ℳ, während der tatsächliche Mietsaufwand aber 1066,70 ℳ betrug. Inwieweit sich in das Aktenmaterial hieraus resultierende Irrtümer eingeschlichen haben, dürfte heute schwer festzustellen sein.

Diese beiden Steuern wurden am 1. April 1895 aufgehoben und durch die Steuer nach dem Nutzertrag ersetzt. Letzterer wurde auf Grund der einzureichenden Mietsverzeichnisse für jedes Steuerjahr nach dem tatsächlichen Ergebnisse des Vorjahres neu festgesetzt. Der Steuersatz betrug im Jahre 1896 5,6 Proz. des Nutzertrages, wurde dann aber auf 5,8 Proz. erhöht; dieser Satz blieb bis 1907 bestehen.

Seit dem 1. April 1908 wird nun die Steuer nicht mehr vom Ertrage, sondern vom „Gemeinen Wert" erhoben. Es ist dies derjenige Wert eines Grundstückes, den dasselbe unter normalen Verhältnissen für jedermann hat. Dieser Wert kann durch ein gelegentliches Mindereinkomemn infolge Leerstehens einiger Wohnungen nicht verändert werden. Die Steuererträgnisse blieben daher konstant; sie wurden nur durch in unbestimmter Zeitfolge vorgenommene Nachprüfungen des einmal festgelegten „Gemeinen Wertes" verändert, sowie durch Zugänge bei Neu- und Umbauten. Für den Hausbesitzer bedeutete diese Steuerart aber eine beträchtliche Verschlechterung gegen den alten Zustand. Bisher wurde nur der tatsächlich eingegangene Mietsertrag versteuert, — jetzt aber wurde auch von den unvermieteten Wohnungen sowie von den uneintreibbaren Mietsforderungen eine Steuer erhoben; sie traf den wirtschaftlich schwachen Hausbesitzer, der unter der Ungunst der Mietskonjunktur schon am meisten zu leiden hat, viel schwerer als den wohlhabenden.

Die Wirkung der verschiedenen Steuerarten ist aus Tabelle 18 ersichtlich. In derselben sind die Grundsteuererträge in verschiedenen Jahren aufgeführt und der Anzahl der Gebäude und der Wohnbevölkerung gegenübergestellt. Man sieht hieraus, daß durch die Einführung der Grundsteuer im Jahre 1895 der Gesamtsteuerertrag um etwa $3^1/_4$ Millionen gegen das Vorjahr niedriger geworden ist. Allerdings bedeutete die neue Steuerart nur eine Entlastung der Mieter, während die Hausbesitzer in wesentlich erhöhtem Maße — allein durch die Übernahme der ganzen Verantwortlichkeit für den Steuereingang — betroffen wurden.

Die neue Steuerordnung im Jahre 1908 erhöhte die Belastung des Hausbesitzes gegen 1907 durchschnittlich um weitere 17 Prozent, während die Grundsteuerlast auf den Kopf der Bevölkerung um 18 Proz. gestiegen war. Von 1895 bis 1912 war diese Belastung für ein Haus im Durchschnitt um 58 Proz. gewachsen; diese Zahl würde noch beträchtlich höher sein, wenn nicht in den Neubauvierteln, wie schon erwähnt, die Flächen der Hausgrundstücke gegen früher wesentlich kleiner geschnitten worden wären.

Für andere Städte stellte Diefke[1]) eine Steigerung der Grundsteuern von 40 bis über 100 Proz. nach Einführung der neuen Steuerart fest, von der nach ihm zumeist die Häuser mit vielen kleinen Wohnungen betroffen wurden.

Die Einführung der Steuer nach dem gemeinen Wert ist ein alter Programmpunkt der Bodenreformer gewesen. Die Verteidiger dieser Steuerart behaupten, daß die Besitzer von Mietswohnhäusern entlastet und die Eigner von unbebautem Spekulationsterrain, von Luxusvillen, von Fabriken und Geschäftshäusern stärker herangezogen werden. Die Zahlen von Diefke und die Erfahrungen der Praxis zeigen, daß dies nur in sehr beschränktem Maße eingetroffen ist und daß diese Mehrerträge in keinem Verhältnis zu den Schäden stehen, die der großen Mehrzahl der Hausbesitzer aus dieser Steuerart erwachsen sind.

Der Steuersatz wurde von Jahr zu Jahr neu festgesetzt. Er betrug:

für das Steuerjahr	1908	3,15	pro	Mille	des	Gem.	Wertes	
„ „ „	1909	3,04	„	„	„	„	„	
„ „ „	1910	3,00	„	„	„	„	„	
„ „ „	1911	3,20	„	„	„	„	„	
„ „ „	1912	3,10	„	„	„	„	„	

§ 3.

Sublevationssteuer.

Die Sublevationssteuer ist eine in unregelmäßigen Zeiträumen (etwa alle 3—5 Jahre) den Hausbesitzern auferlegte Last,

[1]) Diefke, Die Steuer nach dem gemeinen Wert und die Hausbesitzer (Um Grund und Boden 1913, 1. Jahrg., 3. Heft, 1913).

die zur Ablösung der Truppeneinquartierungspflichten bestimmt ist. Aus ihrem Ertrage unterhält die Stadt Berlin das Ordonnanzhaus, das diesen Zwecken dient. Ihre Höhe beträgt 1/3 Proz. des Nutzertrages.

§ 4.

Einkommen- und Vermögenssteuer.

Die Einkommen- und Vermögenssteuern sind für die Hausbesitzer die gleichen wie für alle übrigen Einwohner. Bei der Vermögenssteuer ist eine einseitige beträchtliche Steigerung im Jahre 1908 dadurch zu verzeichnen, daß als Steuerwert bisher der Nutzertragswert festgelegt war, während seit 1908 hierfür der „Gemeine Wert" zugrunde gelegt ist. Da dieser, wie oben ausgeführt ist, jedoch in der Regel wesentlich höher ist als der erstere, wurde auch für die meisten Hausbesitzer die Vermögenssteuer hierdurch beträchtlich erhöht.

Ein Unterschied gegen die übrige Bevölkerung liegt jedoch in der dreifachen Doppelbesteuerung, der die Hausbesitzer unterworfen sind. Der Mietsertrag eines Hauses wird zuerst von der Grundsteuer, wie oben beschrieben, erfaßt; der nach Abzug der Zinsen und Unkosten sich ergebende Reinertrag, der das tatsächliche Einkommen des Hauseigentümers aus seinem Hausbesitz darstellt, unterliegt wiederum der Einkommensteuer. Schließlich wird, wie bekannt, das Einkommen aus Grundbesitz als fundiertes noch einmal von der Ergänzungssteuer erfaßt. Daß hier eine dreifache Besteuerung derselben Einkommenquelle vorliegt, ist wohl unbestritten.

Der zweite Punkt ist folgender: Die gezahlten Grundsteuern dürfen bei der Berechnung der absetzungsfähigen Unkosten nur in Höhe der staatlich veranlagten Grund- und Gebäudesteuer in Abzug gebracht werden, der Rest ist dem Einkommen hinzuzurechnen. Es wird also eine Steuer von der Steuer erhoben.

§ 5.

Besitzwechselabgaben.

Die Abgaben beim Verkauf und Erwerb der Grundstücke sind dauernd gestiegen. Die Umsatzsteuer betrug:

	bei bebautem	bei unbebautem Grundbesitz
vom 4. V. 1895	1/2 Prozent	1/2 Prozent des Erwerbspreises
vom 1. IV 1897	1/2 „	1 „ „ „
vom 4. III. 1904	1 „	2 „ „ „

Am 4. März 1910 wurden zwar die Sätze nicht erhöht, wohl aber die sonstigen Bedingungen verschärft; so wurde die Steuer nicht

mehr vom Erwerbspreise, sondern vom gemeinen Werte erhoben. Dies war besonders dann sehr drückend, wenn ein Haus zur Rettung der Hypotheken in der Zwangsversteigerung übernommen werden mußte.

Bei dem Verkauf eines Grundstückes ist ferner eine Landes- und eine Reichsstempelabgabe zu entrichten. Die erstere betrug seit dem 7. März 1822 1 Proz. für Kaufverträge inländischer Grundstücke. Seit dem 31. Juli 1895 ist dieser Stempel auch auf Tauschverträge und Auflassungen ohne schriftlichen Vertrag ausgedehnt. In einzelnen Ausführungsbestimmungen, jedoch nicht in der Höhe des Satzes, ist die Abgabe dann durch das Gesetz vom 30. Juni 1909 modifiziert worden. Durch das Reichsstempelgesetz vom 15. Juli 1909 wurde vom 1. August 1909 ab außerdem für Grundstücksübertragungen eine Reichsstempelabgabe in Höhe von 1/3 Proz. des Kaufpreises erhoben. Hierzu kommt ein Zuschlag von 100 Proz., der zuerst nur bis zum 30. Juni 1914 erhoben werden sollte, jedoch durch Gesetz vom 3. Juli 1913 auf unbestimmte Zeit verlängert ist.

Die gesamte Stempelabgabe beträgt heute also 1 2/3 Proz. des Wertes.

§ 6.

Wertzuwachssteuer.

Am 1. Januar 1910 wurde in Berlin eine städtische Wertzuwachssteuer eingeführt, die bereits im Februar 1911 durch die Reichswertzuwachssteuer abgelöst wurde. Da jedoch meine Untersuchungen mit der Wohnungsaufnahme im Oktober bezw. Dezember 1910 abschließen, so war naturgemäß ein Einfluß dieser neuen Steuer auf die Mieten noch nicht feststellbar. Ich muß es mir daher versagen, im Rahmen dieser Arbeit hierauf so einzugehen, wie es ihre Wichtigkeit für die private Bodenwirtschaft erfordern würde und mich auf einige wenige Punkte beschränken.[2])

---

[2]) Ich verweise auf die einschlägige Literatur, insbesondere auf folgende Werke:

a) Berthold, Ergebnisse der Wertzuwachssteuer (1914).

b) van der Borght, Wehrbeitrag und Deckungsgesetze (Finanzwirtschaftliche Zeitfragen).

c) Damaschke, Die Bodenreform (1912).

d) Diefke, Die Wertzuwachssteuer (Berlin 1908).

e) Fallon, Les plus-values et l'impôt. (Paris-Brüssel 1914).

f) Haereke, Der Wertzuwachssteuergedanke in Deutschland (Bodenpolitische Zeitfragen, Heft 5, Berlin 1915).

Als erste Gemeinde in Deutschland führte Frankfurt a. M. am 19. Februar 1904 eine Wertzuwachssteuer ein, ausschließlich bewogen durch die schlechte finanzielle Lage der Stadt. Ihr folgten eine Reihe anderer Städte, zum Teil auch allerdings aus den später zu besprechenden sozialen Gründen. In Groß-Berlin führte zuerst 1909 Schöneberg diese Steuer ein, mit dem ausgesprochenen Zweck, einige bestimmte Geländeverkäufe der „Millionenbauern" steuerlich erfassen zu können. Berlin folgte am 1. Januar 1910 etwa gleichzeitig mit den übrigen Vororten.

Jede dieser Gemeinden hatte eine eigene Zuwachssteuerordnung. Das Jahr, von dem aus der Beginn des Wertzuwachses gerechnet wurde, war vielfach verschieden, ebenso die Sätze und die Staffelung der Steuer, die zugestandenen Abzüge usw.; so rechnete z. B. Wilmersdorf nach dem Vorbild von Köln a. Rh. die Umsatzsteuer auf die Wertzuwachssteuer an.

Bei dem engen wirtschaftlichen Zusammenhang der Groß-Berliner Gemeinden drängte alles dieses nach Vereinheitlichung und ebnete einer reichsgesetzlichen Regelung den Weg.

Hierzu trat dann folgendes: Bei der Reichsfinanzreform 1909 war die Erbanfallsteuer abgelehnt worden. Eine weitere Steuerquelle konnte aber zur Deckung der Wehrvorlagen nicht entbehrt werden und so wurde, trotz des eindringlichen Widerspruches des Deutschen Städtetages, die Einführung einer Reichswertzuwachssteuer am 1. Februar 1911 beschlossen, die bereits am 14. gleichen Monats eingeführt wurde.

In der Begründung wurde ausgeführt: „Die Zuwachssteuer gehört der Allgemeinheit, von der die werterhöhenden Maßnahmen ausgegangen sind. Das sind neben dem Reiche und neben dem Staate in hervorragendem Maße die Gemeinden." Demzufolge entschloß man sich, von den Erträgen dieser Steuer 50 Proz. dem Reiche, 10 Proz. dem Bundesstaat und 40 Proz. der Gemeinde zuzuweisen. Letztere erhielt dann noch die Befugnis, ihrerseits weitere Zuschläge zu erheben, von welchem Rechte die Groß-Berliner Gemeinden jedoch keinen Gebrauch gemacht haben.

Der Ertrag der Steuer blieb nun hinter den Erwartungen weit zurück, besonders wenn man sie in Zusammenhang mit der

---

g) Perin, Das Problem des unverdienten Wertzuwachses (Wien 1912).

h) Ruhnau, Die Steuerverhältnisse von 33 Gemeinden Groß-Berlins (Groß-Berlin, Statistische Monatsberichte, IV. Jahrg., Heft 11/12, Berlin).

i) Weißenborn, Die Besteuerung nach dem Wertzuwachs (1910).

k) Wilms, Die Reichszuwachssteuer (Soziale Streitfragen, Heft 38) u. a. m.

Umsatzsteuer betrachtet. In einigen Groß-Berliner Gemeinden ergaben sich folgende Zahlen:

XVII. Die Erträge der Wertzuwachssteuer und der Umsatzsteuer in Berlin und einigen Vororten von 1908—1914.[3])

	Berlin		Charlottenburg		Schöneberg	
	Wertzuw.-Steuer	Umsatz-Steuer	Wertzuw.-Steuer	Umsatz-Steuer	Wertzuw.-Steuer	Umsatz-Steuer
1908	—	4 276 093	—	—	—	1 075 562
1909	—	5 047 145	—	1 940 103	158 961	662 685
1910	1 278 527	4 213 858	580 954	1 524 599	817 846	698 743
1911	1 751 819	4 401 852	348 648	1 062 859	949 728*)	485 464
1912	725 460	3 621 185	—	—	323 396	400 522
1913	1 354 998	3 172 929	—	—	13 558	296 002
1914	446 423	2 085 064	—	—	—	211 164

	Wilmersdorf		Neukölln	
	Wertzuw.-Steuer	Umsatz-Steuer	Wertzuw.-Steuer	Umsatz-Steuer
1908	—	—	—	804 789
1909	—	—	—	1 072 859
1910	1 348 682	56 487	523 983	755 443
1911	899 452	57 308	238 549	557 593
1912	56 744	—	408 955	527 831
1913	—	—	370 991	443 641
1914	—	—	121 625	179 198

*) Hiervon ist im Prozeßwege der größte Teil wieder herausgezahlt worden.

Der Grund dieses Rückganges in den Steuererträgen kann hier nicht weiter erörtert werden. Zwar war die Konjunktur im Grundstücksgewerbe, wie bereits erwähnt, seit 1910 stark rückläufig. Der augenfällige Rückgang der Umsätze auf dem Grundstücksmarkt seit Einführung der Wertzuwachssteuer legt jedoch den Gedanken nahe, daß diese Steuer an dem Rückgang mit die Schuld trägt.

Dem Reiche genügten diese verminderten Erträge nicht, zumal die Erhebungskosten infolge der Unklarheit der Gesetzgebung und den sich hieraus entspinnenden unzähligen Steuerprozessen

[3]) Nach Berthold, Ergebnisse der Wertzuwachssteuer (1914) und nach Mitteilungen der betreffenden Statistischen Ämter.

ganz erhebliche waren. Es wurde daher eine allgemeine Vermögenszuwachssteuer eingebracht; hiergegen verzichtet das Reich im Juli 1913 auf seinen Anteil an der Zuwachssteuer und stellte den Bundesstaaten und den Gemeinden die Erhebung ihres Anteiles anheim. Einige Bundesstaaten und eine große Anzahl von Kreisen und Gemeinden verzichteten daraufhin auch auf ihren Anteil, so daß hier die ganze Steuer gefallen ist.

Wenn diese Steuer auch aus finanziellen Gründen eingeführt worden war, so sprachen doch zweifellos sozialpolitische Erwägungen sehr stark mit. Ihre Einführung bedeutete sicherlich einen Sieg der Bodenreformer, die seit George, Stamm und Flürscheim sie in dem Mittelpunkt ihres Programms gesetzt hatten. Allerdings wechselte ihr Ziel im Lauf der Zeiten beträchtlich. In der Theorie verlangten sie weitgehendst die Wegsteuerung jeder Grundrente, und, da dann jedes Interesse am Eigentum fehlt, damit zugleich eine Sozialisierung des Grund und Bodens. Dieses Ziel ließen sie später fallen und beschränkten sich auf eine weitgehende Besteuerung der Wertsteigerung (bis zu 90 Proz.). Sie behaupteten, daß jeder Wertzuwachs „unverdient" sei, da er durch die Allgemeinheit, sowie durch Staat und Gemeinde herbeigeführt sei, also auch der Allgemeinheit voll zugute kommen müsse. Weiterhin gaben sie jedoch die Berechtigung des Wertzuwachses durch Meliorationen zu und verlangten wenigstens die ausgiebige Besteuerung des unverdienten Wertzuwachses.

Diese Erwägungen sind dann auch in das Zuwachssteuergesetz übernommen worden; die Trennung zwischen verdientem und unverdientem Wertzuwachs ist aber so schwierig, die Fassung der Begriffe im Gesetz so ungenau, daß ungerechte Belastungen und eine Fülle von Steuerprozessen die Folge waren.

Daß nur der Wertzuwachs am Boden und nicht auch der jedes anderen Vermögensbesitzes besteuert werden sollte, folgerten die Bodenreformer aus der angeblichen Monopolstellung des Bodens. Für städtisches Bauland wenigstens habe ich diese Ansicht oben widerlegt; aber auch allgemein ist diese Theorie von berufener Seite vielfach abgelehnt worden.

Neben diesen mehr theoretischen Forderungen verfolgten die Bodenreformer aber auch zwei praktische Ziele. Sie wollten die Bodenspekulation als Wurzel allen Übels einschränken und die Wohnungsmieten verbilligen. Diese Frage hängt innig mit der Abwälzbarkeit aller Grundsteuern zusammen, auf die ich später zu sprechen komme. An dieser Stelle muß aber der Begriff „Spekulation" etwas genauer präzisiert werden.

Im Sinne der Bodenreformer war jeder Kauf eines Grundstückes, das später wieder veräußert werden sollte, eine „Spekulation"; das Grundstücksgewerbe hingegen bezeichnet hiermit einen solchen Kauf nur dann, wenn keine verbessernde Tätigkeit an dem erworbenen Grundstück vorgenommen, sondern es im gleichen Zustand wie erworben in mehr oder weniger kurzer Zeit wieder ver-

kauft werden sollte. Dies ist jedoch beim Wohnboden — wenigstens in Groß-Berlin — sehr selten der Fall gewesen. Wenn ein Bebauungsplan entworfen, Straßen, Plätze und Parkanlagen geschaffen, Baustellen abgeteilt und verkauft werden, so sind die geschäftlichen Erträge hieraus berechtigte kaufmännische und keine Spekulationsgewinne. Getroffen sollten durch die Steuer die Gewinne der Millionenbauern wie die Wertsteigerungen des Geschäftsbodens der inneren Stadt werden, die tatsächlich, wie früher ausgeführt, zum wesentlichen ein Produkt der Lage sind. Geschädigt wurde aber vor allem das Grundstücksgewerbe und die große Masse der Hausbesitzer.

Inwieweit überhaupt eine Verteuerung der Produktion eine Verbilligung des Produktes hervorrufen kann, ist eine Frage, deren Beantwortung auch die Bodenreformer bisher schuldig geblieben sind. In Groß-Berlin wenigstens war die unmittelbare Folge eine wesentliche Einschränkung der Wohnungsproduktion, und dies mußte naturgemäß eine Steigerung der Wohnungsmieten mit sich bringen. Ich kann dies jedoch hier nicht weiter ausführen, da, wie erwähnt, meine Untersuchungen der Wohnungsmieten mit 1910 abschließen.

§ 7.

Laufende Unkosten.

Unter den laufenden Unkosten sind vor allen die Abgaben für Benutzung der städtischen Kanalisation, für die Entnahme von Wasser, von Gas und Elektrizität zu verstehen, die jetzt fast ausschließlich von städtischen Werken geliefert werden. Die sonstigen Unkosten bei der Verwaltung eines Hauses sind schon früher besprochen.

Seit dem Bau der Schwemmkanalisation, deren Radialsystem zwischen 1872 und 1880 ausgebaut wurde, ist von den an diese angeschlossenen Grundstücken eine Gebühr erhoben. Diese betrug:

bis 1. IV. 1891	1	Prozent des Nutzertrages
„ 1. IV. 1902	1,5	„ „ „
vom 1. IV. 1910 ab	2	„ „ „

Hierbei wird der Nutzertrag in jedem Jahr neu berechnet, so daß nur die tatsächlichen Einnahmen berücksichtigt werden.

Die Gebühren für die Lieferung von Wasser, Gas und Elektrizität sind gegen früher etwas niedriger geworden. Seit dem Jahre 1883 wurde für 1 cbm Wasser berechnet:

bei einem Verbrauch	bis zu 80 cbm	30 Pfg.
„ „ „	über 80 bis 200 cbm	20 „
„ „ „	über 200 cbm	15 „

Hierzu trat eine Wassermessermiete von 1,50 ℳ bis 6,50 ℳ. Diese Sätze wurden im Laufe der Jahre mehrfach ermäßigt. Seit dem Dezember 1902 wurde dann ein Einheitspreis von 15 Pfg. für den Kubikmeter zuzüglich einer Grundgebühr von 4,00 ℳ unter Fortfall der Wassermessermiete erhoben.

Der Gaspreis war in früheren Jahren nach dem Verbrauchszweck gestaffelt, während seit 1905 ein Durchschnittspreis eingeführt ist. Er geht im einzelnen aus folgender Tabelle hervor:

	Leuchtgas 1 cbm	Koch- und gewerbliches Gas 1 cbm
1880	15,2 Pfg.	15,2 Pfg.
1885	15,2 „	15,2 „
1890	15,2 „	12,8 „
1895	15,2 „	9,5 „
1900	15,2 „	9,5 „
1905	Durchschnittssatz:	12,35 Pfg.
1910	„	: 12,35 „

Die Preise für die Lieferung von elektrischem Strom waren folgende:

1884—1890	1 Normallampenbrennstunde = 0,54 Ampèrestunde	= 4 Pfg.
1890—1895	1 Normallampenbrennstunde = 0,54 Ampèrestunde	= 3,6 „
1896—1899	1 Kilowattstunde	= 60 „
1899—1904	„	= 55 „
seit 1904	„	= 40 „

Hierzu trat früher eine Grundgebühr, die im Laufe der Jahre für jede Bogenlampe von 40 ℳ auf 30,15 ℳ, dann auf 7,50 ℳ und für jede Glühlampe von 6,0 ℳ auf 5,2 ℳ, dann auf 1 ℳ ermäßigt wurde und seit 1895 ganz in Fortfall kam.

Seit 1904 wurde ferner für Treppenbeleuchtung bei einem Verbrauch von 1200 Brennstunden für jede Lampe der Preis auf 35 Pfg. für die Kilowattstunde ermäßigt.

§ 8.

Der Einfluß der Steuern und Lasten auf die Mieten.

Die Ausgaben für Gas und Elektrizität, soweit sie zur Treppenbeleuchtung und nicht etwa zum Betriebe eines Fahrstuhls erforderlich sind, sind im Verhältnis zu den übrigen Kosten nicht sehr bedeutend. Einen größeren Anteil an den Gesamtunkosten trägt der Wasserverbrauch; dagegen bilden die Steuern und die Kanalisationsabgaben den weitaus größten Teil der Gesamtunkosten.

Diese sind dauernd aus den laufenden Erträgen des Hauses, und zwar analog den Bestimmungen des Zwangsversteigerungsgesetzes vor den Hypothekenzinsen zu decken.[4])

Dagegen ist die Besitzwechselabgabe nur einmal zu zahlen. Bei der Berechnung des jährlichen Ertrages eines Hauses ist daher eine Summe für die Verzinsung und Amortisation dieses Betrages einzusetzen.

Bei Häusern ohne neuzeitliche Ausstattung, also ohne Zentralheizung, Warmwasserbereitung, Fahrstuhl usw., nahm man früher einen Durchschnittssatz von 15 Proz. der Bruttomieten für die Unkosten und Steuern an. Bei der Einschätzung gestattete die Steuerbehörde, einen Pauschalsatz von 8 Proz für die zu zahlenden Steuern abzuziehen. Dieser Betrag ist für die heutige Zeit wesentlich zu niedrig, wie in unterrichteten Kreisen allgemein bekannt ist.

Wie aus den einzelnen, vorher mitgeteilten Zahlen ersichtlich ist, sind die einzelnen Steuern seit 1880 auf das Doppelte und mehr gestiegen.

Eine angemessene Erhöhung der Mieten steht ihnen nicht gegenüber. Es drängt sich daher die Frage auf, ob die Steuern, die auf dem Grundbesitz lasten, die Mieten beeinflussen, oder ob deren Preisbildung von ihrer Höhe nicht berührt wird.

Die Bodenreformer wollen die Grundrente nach Möglichkeit wegsteuern; sie glauben, eine Verbilligung des Bodens durch weitgehendste Besteuerung zu erreichen und damit eine Herabsetzung der Mieten zu erzielen. Sie nehmen mit den Vertretern der klassischen Nationalökonomie, vor allem mit Ricardo an, daß eine Grundsteuer unabwälzbar ist. So sagt Adolf Wagner[5]): „Eine Steuer, die auf die Grundrente fällt, kann nicht eigentlich abgewälzt werden. Sie wird von demjenigen getragen, der sie zahlen muß." Aber auch Bredt[6]), der sonst den Bodenreformern als Gegner gegenübersteht, schließt sich dem an: „Es ist heute eine nationalökonomisch so gut wie unbestrittene Regel, daß jede Grundsteuer unabwälzbar ist." Auf dem gleichen Standpunkt müssen folgerichtig alle diejenigen stehen, die behaupten, daß die Miete von den Produktionskosten durchaus unabhängig ist, sondern von anderen Faktoren, insbesondere von Angebot und Nachfrage, bestimmt wird.

---

[4]) In denjenigen Gemeinden, die die Müllabfuhr selbst in die Hand genommen haben, gilt auch die Gebühr hierfür, obwohl es sich um einen reinen privatrechtlichen Vertrag handelt, als bevorzugte Forderung.

[5]) Ad. Wagner, Wohnungsnot und städtische Bodenfragen (Soziale Streitfragen, Heft 9), S. 22.

[6]) Bredt, a. a. O., S. 52.

Geht man jedoch andererseits davon aus, daß die Herstellungskosten den Preis eines Gutes bestimmen oder in erster Linie beeinflussen, so wird man naturgemäß folgern, daß die Mieten so hoch sein müssen, daß sie neben den sonstigen Ausgaben in erster Linie auch die erhöhten Steuern decken. Hiernach müßten, da durch die Grundsteuer eine Verteuerung des Grund und Bodens eintritt, diese auf die Mieter voll abgewälzt werden können. Dieser Ansicht ist unter anderen auch Fuchs.[7]) Die Wahrheit dürfte in der Mitte liegen. Die Eigentümer werden zwar das Bestreben haben, jede erhöhte Steuer durch Steigerung der Miete auf die Konsumenten abzuwälzen; inwieweit ihnen dies jedoch gelingt, ist völlig abhängig von der jeweiligen Konjunktur des Wohnungsmarktes, von der Preisbildung der Wohnungsmieten, die durch das Verhältnis von Vorrat und Bedarf beeinflußt ist.

Görnandt[8]) drückt dies folgendermaßen aus: „Bei schlechter Konjunktur, die eine Erhöhung der Preise ausschließt, bedeutet die Steuer je nach der Verschuldung des Eigentümers entweder eine Konfiskation der Rente oder, wenn eine solche nicht mehr vorhanden ist, des Arbeitslohnes. Man kann also vom Standpunkt des Eigentümers dann sehr wohl von einer Entwertung sprechen, niemals aber vom Standpunkt des Konsumenten von einer Verbilligung. Bei guter Konjunktur oder bei Behebung der schlechten wird die Abwälzung ohne weiteres stattfinden, zumal die Steuer sämtlichen Eigentümern auferlegt wird und nicht einzelnen."

9. Abschnitt.

Miete und Einkommen.

§ 1.

Arbeitsmethoden der Statistik.

Es ist vorher ausgeführt worden, daß die obere Grenze des Mietspreises von dem Einkommen der für diese Wohnungen in Frage kommenden Mieterschicht bestimmt ist. Es müssen also zwischen der Miete und dem Einkommen der Mieter gewisse Zusammenhänge bestehen; diese zu erforschen, war schon seit den sechziger Jahren das Ziel der wissenschaftlichen Statistik.

Wie jedoch die gesamte Wohnungsstatistik bisher noch nach keinem einheitlichen System arbeitete, so gehen die Arbeitsmethoden der Vergleichsstatistik zwischen Miete und Einkommen sehr weit auseinander.

---

[7]) K. J. Fuchs, Zur Wohnungsfrage (Entwickelung der deutschen Volkswirtschaftslehre, Bd. 2, 1908), S. 67.

[8]) Görnandt, Zur Entwickelung des Bodenreformgedankens in Deutschland (Bodenpolitische Zeitfragen, Heft 1, 1914), S. 23.

Die weitgehendste Methode ist die Durchschnittsstatistik; sie stellt für einen bestimmten Bezirk einerseits die Gesamtmieten, die Durchschnittsmiete einer Wohnung, die in der Regel dem Mietsaufwand eines Haushaltes entspricht, sowie die Mietsquote auf den Kopf eines Bewohners fest. Andererseits ermittelt sie das Gesamteinkommen der Wohnbevölkerung, sowie den auf einen Bewohner entfallenden Einkommensanteil.

Des weiteren muß zur Erlangung eines klaren Bildes sowohl Miete wie Einkommen nach Größengruppen abgestuft und einander einzeln gegenübergesetzt werden. Hierbei können zweckmäßig Medianwerte und Quartile errechnet oder die einzelnen Anteilsätze in Tafelform aufgestellt werden.

Die Individualstatistik dagegen untersucht die Einkommens- und Wohnverhältnisse einer größeren oder kleineren Gruppe der Bevölkerung. Dies kann zuerst als wirkliche Bewegungsstatistik geschehen. Hierbei ist entweder dieselbe Wohnung durch einen längeren Zeitraum mit dem Einkommen des jeweiligen Mieters zu vergleichen oder der Mietsaufwand eines Haushaltes durch eine größere Reihe von Jahren dem zeitigen Einkommen gegenüberzustellen.

Die Gliederung in Gruppen kann wiederum nach den Mieten wie nach dem Einkommen erfolgen, dann aber auch nach den Berufen, der Größe des Haushaltes und anderen Gesichtspunkten, die zur Klarlegung erforderlich sind.[1])

Endlich aber kann statt der fortlaufenden eine Untersuchung zu gewissen Zeitpunkten erfolgen, wobei nur die inzwischen eingetretenen Veränderungen erfaßt werden.

Die Haushaltungsstatistik schließlich geht von dem einzelnen Haushalt aus; sie analysiert in kleinerem Rahmen die sämtlichen Einnahmen und Ausgaben eines jeden Mitgliedes dieses Haushaltes und stellt den Anteil der einzelnen Lebensbedürfnisse am gesamten Einkommen und Verbrauch fest.

Infolge der verschiedenen Arbeitsmethoden ist es bisher nicht gelungen, schlüssige Ergebnisse zu erhalten, die einen Vergleich zwischen den Verhältnissen der Berufsstände und Bevölkerungsschichten sowie der verschiedenen Städte einwandfrei gestatten. Die Zukunft wird lehren, ob eine solche Statistik im großen überhaupt möglich ist. Ich muß es mir versagen, mich innerhalb des Rahmens dieser Arbeit in dieses Gebiet so zu vertiefen, wie es seine Wichtigkeit erfordern würde und verweise auf die vielen hierüber veröffentlichten Einzelarbeiten.

---

[1]) Vergl. Pohle, Die Entwickelung des Verhältnisses zwischen Miete und Einkommen (Ztschr. f. Sozialwissenschaft IX, 1906), S. 22 u. S. 88.

§ 2.

Das Schwabesche Gesetz und die Gegensätze: Miete — Einkommen — Lebensbedürfnisse.

Im Jahre 1868 stellte Schwabe, der Leiter des Statistischen Amtes der Stadt Berlin, den als „Schwabesches Gesetz" bekannten Satz [2]) auf, daß „je wohlhabender durchschnittlich eine Familie ist, eine um so größere Summe, aber um so weniger Prozente der Gesamtausgaben sie durchschnittlich auf Wohnungsmiete verwendet."

Später haben Laspeyres [3]) und Hampke [4]) diese Regel durch die Behauptung ergänzt, daß der Anteil der Miete am Einkommen erst bei einem Einkommen von 3—4000 Mark an aufwärts zu sinken beginne, bis dahin aber einen ungefähr gleichen Betrag ausmache. Bei vielen anderen Fachschriftstellern findet man die Behauptung, es sei üblich und angemessen, wenn die Miete im Durchschnitt 20 Proz. des Einkommens betrüge; es habe ferner dieser Satz sich im Laufe der Jahre sehr stark vergrößert; die Miete sei in wesentlich höherem Maße gestiegen als das Einkommen und die Kosten der übrigen Lebensbedürfnisse. Um diese Sätze nachprüfen zu können, muß mit Wenigem auf die grundlegenden Begriffe — Miete, Einkommen, Lebensbedürfnisse — eingegangen werden.

§ 2, 1.

Die Miete.

Es dürfte klar sein, daß bei der vergleichenden Statistik zuerst wieder nur die Wohnungen ohne Gewerberäume in Betracht gezogen werden können; besondere Gründe, die später erörtert werden sollen, haben dazu geführt, in der Tabelle 19 teilweise auch die Mietspreise aller Wohnungen, also einschließlich derjenigen mit Gewerberäumen, heranzuziehen. Aber schon die Wohnungen, die ganz oder teilweise an Untermieter weitervermietet sind, sollten bei diesen Vergleichen ausgeschaltet werden. In der Hoffnung, günstig weiter zu vermieten, werden häufig größere Wohnungen gemietet als für den eigenen Bedarf erforderlich und dem sonstigen Einkommen angemessen sind; andererseits ist vielfach die irrige Ansicht verbreitet, daß derartige Untermietseinnahmen nicht zum Einkommen gehören. Und da z. B. vielfach einzelne Frauen ihren

---

[2]) Veröffentlicht im Berliner Gemeinde-Kalender und städtischem Jahrbuch 1868.

[3]) Laspeyres, Das Wohnungsbedürfnis oder: „Was gibt der Mensch für seine Wohnung aus?" (Baltische Monatsschrift, N. Folge, Bd. 1, Heft 2, 1875).

[4]) Hampke, Das Ausgabenbudget der Privatwirtschaften (Jena 1888), S. 83.

Unterhalt ganz oder größtenteils vom Zimmerabvermieten bestreiten, erscheinen in den Statistiken dann eine ganze Anzahl Fälle, wo die Miete 50 bis 100 Proz. des Einkommens auszumachen scheint und die zum großen Teil hierauf zurückzuführen sind. Bei der vom Kgl. Sächsischen Stat. Landesamt 1910 in 19 sächsischen Mittel- und Kleinstädten angestellten Erhebung waren bei 57 665 Fällen über 1000 Personen angegeben, deren Miete 50—100 Proz. des Einkommens betragen solle und sogar noch 461, wo die Mietszahlung höher war wie das angegebene Einkommen.[5])

Daß man Dienst- und Freiwohnungen fortläßt, ist selbstverständlich, da deren Mieten häufig nur fingiert und vom Vertragsverhältnis abhängig sind.

Auch die Angaben über die Mietswerte der Eigentümerwohnungen sind unsicher, da sie nur auf Schätzung beruhen. Schaltet man andererseits diese Kategorie aus, so fallen damit vielfach gerade Personen mit dem größten Einkommen fort, da man annehmen darf, daß diese keine Mietswohnung, sondern ein eigenes Haus bewohnen. Auch bei der Berechnung des Steuereinkommens dieser Hausbesitzer muß man mit Irrtümern rechnen. Da der Mietswert der eigenen Wohnung als Naturaleinkommen gilt, andererseits die Schuldenzinsen vom Einkommen abgezogen werden, so ist der tatsächliche Mietsaufwand gleich der Differenz zwischen Mietswert und Zinsen. Die Statistik muß aber den vollen Mietswert erfassen.

Auch der Unterschied zwischen Mietsaufwand und Wohnaufwand ist nicht überall klar ausgedrückt. Es ist schon vorher darauf hingewiesen, daß bei einigen Gruppen die Miete die Kosten besonderer Nebenleistungen, wie Zentralheizung, Warmwasserversorgung, Fahrstuhlbenutzung usw. umfaßt, die zweifellos nicht zum Mietsaufwand, sondern zum Wohnaufwand gehören.

In der Haushaltsstatistik wurde in der Mehrzahl der Fälle der Wohnaufwand festgestellt[6]) und Miete, Ankauf oder Erhaltung des Hausgeräts, Heizung, Reinigung, Beleuchtung usw. hierin einbezogen. Eine Trennung aller dieser Posten von der eigentlichen Miete wäre erforderlich.

Da neue Wohnungen aus früher besprochenen Gründen stets höhere Preise als alte erzielen müssen, so dürfte auch eine Gruppierung nach der Bauzeit wünschenswert sein.

Schließlich können die Aufwendungen an Fahrgeld für den Weg zur Arbeitsstätte das Einkommen beträchtlich beeinflussen. Für die Stadt Berlin dürfte, wie oben angeführt, dieser Umstand jedoch zu vernachlässigen sein, da fast ein jeder von diesen Kosten betroffen wird, sie auch statistisch schwer zu fassen sind.

---

[5]) Zeitschrift des Kgl. Sächs. Stat. Landesamt, Jhrg. 1914, S. 123.

[6]) Kais. Stat. Amt, Erhebungen von Wirtschaftsrechnungen minderbemittelter Familien im Deutschen Reich (2. Sonderh. zum Reichsarbeitsblatt), 1909 und andere.

§ 2, 2.

Das Einkommen.

Ebenso differenziert ist der Begriff des Einkommens. Als Grundlage für die Einschätzung zur Einkommensteuer dient das Steuerkataster; die darin bezeichnete Bevölkerung deckt sich jedoch nicht völlig mit der Wohnbevölkerung. Vor allem ist die Art der Einschätzung zeitlich und örtlich eine andere. So wird in Preußen das Einkommen der Familienangehörigen dem des Haushaltungsvorstandes zugezählt, während in Sachsen jede Person ihr Einkommen für sich zu versteuern hat. Es müssen also in Sachsen die Einkommen aller Personen eines Haushaltes gesondert ermittelt und zusammengezählt werden, um sie der Miete, die der Haushaltungsvorstand zahlt, gegenüberstellen zu können.

Dann aber beruhte vor dem Jahre 1892 die Steuererhebung auf freier Schätzung des Einkommens durch hierzu berufene Kommissionen.[7]) Daß hierdurch die Einkommen nur sehr unvollkommen erfaßt wurden, liegt auf der Hand. Erst durch das Gesetz vom 24. Juni 1891 wurde für Einkommen über 3000 ℳ der Selbsteinschätzungszwang eingeführt (Miquelsche Steuerreform). Da aber die kleineren Einkommen hiervon ausgenommen waren und wie früher freier Schätzung unterlagen, waren die Endergebnisse auch dann noch sehr fehlerhaft. Um auch diese Einkommen genauer erfassen zu können, wurde im Jahre 1903 den Arbeitgebern die Verpflichtung auferlegt, der Steuerbehörde Auskunft über die Einkommensverhältnisse der Angestellten mit einem Jahreseinkommen bis zu 3000 ℳ zu erteilen. Hierdurch würde ein annähernd richtiges Bild des Gesamteinkommens gegeben sein, wenn nicht — das steuerliche Gewissen bei einem großen Teil der Bevölkerung so wenig ausgeprägt wäre. Es steht wohl außer Zweifel, daß die wirkliche Höhe des Einkommens nur in wenigen Fällen richtig erfaßt wird; teils mag die Absicht der Steuerhinterziehung vorliegen, teils ist es dem einzelnen mangels jeder Buchführung nicht möglich, die Höhe seines Einkommens genau anzugeben, besonders wenn es sich um Entlohnung in kleinsten Summen handelt. Endlich ist auch die Unkenntnis der Bestimmungen eine häufige Fehlerquelle. Die Mietseinnahme durch Abvermieten ist bereits erwähnt; einmalige Spekulationsgewinne, Nebeneinnahmen, Trinkgelder, Einnahmen der Angehörigen werden häufig vernachlässigt, die zur Schuldentilgung bestimmten Beträge vom Einkommen vielfach abgezogen usw.

Andererseits brauchen Bezüge, die einer sittlichen Pflicht entspringen (z. B. die Unterstützung mittelloser Eltern durch die

---

[7]) Über die Ungenauigkeit dieser Schätzung Stat. Jahrbuch d. St. Berlin 1889/90, S. 632.

Kinder) nicht versteuert zu werden, da diese Beträge schon als Einkommen des Gebers steuerlich erfaßt sind (obwohl diesem wegen jener Leistung meistens eine Steuerermäßigung zuerkannt wird).

In den statistischen Veröffentlichungen der meisten Städte (so auch in Berlin) wird nicht die Höhe des Einkommens selbst bekannt gegeben, sondern nur die Steuerstufe, nach der dann ein mittleres Einkommen angenommen wird. Hierin können unter Umständen beträchtliche Fehler liegen.

Eine weitere Fehlerquelle lag vor 1892 darin, daß in der Steuerstatistik keine Abtrennung der nichtphysischen Zensiten vorgenommen worden ist. Hierdurch ist in der Gesamtsumme deren Einkommen zweimal enthalten; einmal als Einkommen der Gesellschaft, dann in Form der Dividende als Einkommen des Anteilseigners.

Auch die fiktiven Einkommen der Nicht-Eingeschätzten schwankten, zeitlich wie nach der Höhe; in den Gesamtzahlen vor 1892 sind sie eingeschlossen, später fortgelassen.

§ 2, 3.

Das Wohnen als Lebensbedürfnis.

Zieht man zum Vergleich die Durchschnittseinkommen der Bewohner eines beschränkten Gebietes heran, so wird man zu falschen Ergebnissen kommen, wenn man nicht zugleich die Bevölkerung nach ihrer sozialen Schichtung gliedert. Zu einer bestimmten Steuerstufe gehören Bauern und Handwerker, Lehrer und Beamte, Gewerbetreibende und Rentner, Selbständige und Angestellte. Deren Ansprüche an das Wohnen sind naturgemäß sehr verschieden; sie richten sich nach dem, was in dieser sozialen Klasse unter den Standesgenossen üblich ist; und da das Wohnbedürfnis ein sehr zu Tage tretender Teil der Lebenshaltung ist, wird niemand hinter seinen Standesgenossen zurückstehen wollen.[8])

Auch eine Differenzierung nach der Größe der Familie, womöglich in Kombination mit dem Berufe des Haushaltungsvorstandes erscheint notwendig, da von ihr die Größe der zu wählenden Wohnung abhängt, andererseits die Wohndichte nach Herkommen und Gewohnheit in den verschiedenen sozialen Schichten eine andere ist.

Seutemann[9]) weist darauf hin, daß in gewissen Bevölkerungsklassen der Wohnaufwand bei größerer Kinderzahl nicht, wie man erwarten sollte, steigt, sondern daß gerade der Anteil der Miete am Einkommen in dem Maße sinkt, wie die Kopfzahl der

[8]) Vgl. auch Bücher, Die Wohnungsenquete in der Stadt Basel vom 1.—19. Februar 1889 (1891), S. 222/5.

[9]) Seutemann, Einfluß der Familienstärke auf das Verhältnis zwischen Einkommen und Miete (in Hannover). (Zeitschrift für Verwaltung und Statistik, 4. Jahrg. 1914, Heft 2.)

Familie zunimmt. Der Grund liegt darin, daß in diesem Falle wichtigere Lebensbedürfnisse meist zur Einschränkung des Wohnaufwandes zwingen. Andererseits ist aber in kopfreichen Familien später auch die Zahl der Verdienenden größer.

Die bisher veröffentlichten derartigen Untersuchungen ergaben noch kein abgeschlossenes Bild über diese Zusammenhänge.

Es dürfte überhaupt zweifelhaft sein, ob die Steueraufnahme des Einkommens eine genaue Klärung dieser Fragen geben kann. Hier müssen die Haushaltstatistiken einsetzen, um jene Ergebnisse zu ergänzen. Allerdings kommen hierfür in der Regel nur kulturell entwickelte Wirtschaften in Betracht, da wohl nur diese, an Ordnung gewöhnt, in der Lage sind ihre Einnahmen und Ausgaben aufzuschreiben und zu ordnen. Diese Statistiken müssen dann aber nicht nur die Ausgaben, sondern auch die Einkommensverhältnisse in den Kreis ihrer Untersuchungen ziehen; auch wenn man diese auf mehrere Jahre und sehr viele Einzelfälle ausdehnt, dürfte doch eine Verallgemeinerung und Erzielung von Durchschnittsergebnissen bei der Verschiedenheit der Einzelfälle sehr schwierig sein.

§ 3.

Die Tabellen.

Die Einkommensverhältnisse der Berliner Bevölkerung sind in den Tabellen 19 und 20 zusammengestellt und in der Tabelle 21 den Mieten gegenübergesetzt. Vom Jahre 1880—1891 ist das Durchschnittseinkommen eines Bewohners aufgeführt, wobei, wie erwähnt, die Einkommen der nichtphysischen Personen und die fiktiven Einkommen der Nichteingeschätzten eingeschlossen sind.[10]) Von 1892 an war es möglich, genauere Zahlen festzustellen. Es sind in der Tabelle 20 die Anzahl der Bewohner nach dem Steuerkataster, die Anzahl der Zensiten überhaupt und nach den Einkommensgruppen von 900—3000 *M* und von mehr als 3000 *M*, sowie der Prozentsatz der Eingeschätzten aufgeführt. Sodann ist das Einkommen aller physischen Personen sowie das eines Bewohners und eines Zensiten errechnet. Schließlich ist das Staatseinkommensteuersoll und die Steuerquote auf den Kopf eines Bewohners mitgeteilt. In der Tabelle 21 ist dann das Durchschnittseinkommen der Miete und der Mietsquote gegenübergestellt und der Anteilssatz der letzteren errechnet. Schließlich ist die Steigerung von Einkommen, Miete und Mietsquote in Hundertsteln des Anfangsjahres errechnet. In den Kurvenblättern VIII und IX sind dann die absoluten Zahlen sowie die Steigerung derselben gegen 1880 bezw. 1890 zeichnerisch vor Augen geführt.

Hier war wegen der Verschiedenheit der Erfassung des Einkommens eine zeitliche Trennung notwendig. Bis 1891 wurden wegen der Einbeziehung des Einkommens der Gesellschaften die

[10]) Entnommen: Stat. Jahrbuch der Stadt Berlin 1893, S. 451.

Mietspreise der Wohnungen mit Gewerberäumen in Ansatz gebracht; seit 1892 wurden, da jene fortgefallen waren, nur die reinen Wohnungen in Betracht gezogen. Eine durchlaufende Betrachtung war daher nicht möglich.

Für diese Vergleiche wurden nur die Volkszählungsjahre herangezogen, da nur, wie erwähnt, für diese die Durchschnittsmieten bekannt sind.

§ 4.

Das Ergebnis der Tabellen.

Das Ergebnis dieser Tabellen ist nun folgendes: Von kleinen Schwankungen abgesehen, ist von 1880—1891 das Durchschnittseinkommen eines Bewohners von 525,80 ℳ auf 689,70 ℳ gestiegen. Bis 1890 betrug diese Steigerung 20,9 Proz. (bis 1891 sogar 65,2 Proz.), während die Durchschnittsmiete einer Wohnung nur um 9,8 Proz., der Mietsaufwand eines Bewohners um 10,6 Proz. gewachsen war.

Von 1890—1910 ergibt sich ein ähnliches Bild. Hier ist es gelungen, das statistische Material weiter zu spezialisieren. Die Einwohnerzahl ist in diesem Zeitraum um 34 Proz. gestiegen, die Zahl der Zensiten, der steuerzahlenden Bewohner, um 119 Proz. Ihr Anteil an der Gesamtbevölkerung ist von 18,92 Proz. auf 32,53 Proz. gestiegen. Dies zeigt, daß es gelungen ist, einen wesentlich größeren Teil der Bevölkerung zur Steuerzahlung heranzuziehen, sei es, daß die Einkommen der unteren Bevölkerungsschichten sich vergrößert haben, sei es, daß die Veranlagung schärfer geworden ist. Dies tritt vor allem nach der erwähnten Einführung der Verpflichtung für die Arbeitgeber in Erscheinung, den Verdienst ihrer Angestellten mit weniger als 3000 ℳ Einkommen der Steuerbehörde anzugeben. Daher ist die Anzahl der Zensiten mit einem Einkommen von 900 ℳ bis 3000 ℳ um 132 Proz. gestiegen; aber auch die Anzahl der größeren Einkommen weist noch einen Zuwachs von 46 Proz. auf.

Das steuerlich erfaßte Gesamteinkommen aller Zensiten ist von 870 Millionen auf 1574 Millionen, also um 81 Proz., gewachsen; das Durchschnittseinkommen eines Zensiten ist naturgemäß durch das erwähnte Zuströmen kleinster Steuerzahler gesunken; dagegen ist das Durchschnittseinkommen eines Bewohners von 551 ℳ auf 782 ℳ, also 41,9 Proz., gestiegen. Dem steht wiederum (nach Tabelle 21) eine Steigerung der durchschnittlichen Wohnungsmiete von nur 8,1 Proz. und der Mietsquote von 22,1 Proz. gegenüber.

Es ist schon vorher ausgeführt, daß die Steigerung der Durchschnittsmieten nur eine scheinbare ist, nicht auf einer Verteuerung der einzelnen Wohnung, sondern auf einer Verbesserung der Wohnungen und dem stärkeren Anwachsen größerer Wohnungen beruht.

Aber selbst wenn man diesen Umstand nicht berücksichtigt und eine Steigerung der Durchschnittsmieten annimmt, sieht man, daß das Einkommen in ungleich stärkerem Maße gewachsen ist wie die Wohnungsmiete.

§ 5.

Das Einkommen einzelner Bevölkerungsschichten.

Die Steigerung des Einkommens in den einzelnen Bevölkerungsschichten ist zahlenmäßig schwer zu erfassen, es sei denn durch einzelne Haushaltsrechnungen. Die Einkommen der Kaufleute, der Privatangestellten, der freien Berufe sind — wegen der Verschiedenheit der Einzelfälle und der Schwierigkeit der Gruppierung — bisher statistisch noch nicht zusammengefaßt worden. Die Steigerung der Löhne einzelner Bauhandwerker sind schon früher (Tabelle 7 und Kurve III) besprochen. Allerdings entspricht diese Steigerung der Stundenlöhne nicht völlig einer Steigerung des Einkommens, da die Anzahl der Arbeitsstunden seit 1880 von 11 bis 12 auf 9 herabgesetzt ist; trotzdem kann man noch immer eine Steigerung des Einkommens von 80—100 Proz. annehmen.

Leicht lassen sich die Einkommensverhältnisse der Beamten feststellen. In der Tabelle 22 sind die Gehälter einzelner Beamtenklassen einschließlich des Wohnungsgeldzuschusses für Berlin zusammengestellt und, um auch die Gehaltssteigerungen erfassen zu können, das Durchschnittseinkommen von 24 Dienstjahren errechnet. Die Steigerung beträgt im allgemeinen 35—40 Proz., allerdings sind die Beförderungsverhältnisse, die sich, wie bekannt, durch Vermehrung der Dienststellen wesentlich gebessert haben, sowie die Verbesserung der Pensionen und Hinterbliebenenversorgung hierbei nicht berücksichtigt. Jedenfalls ist auch hier zu ersehen, daß das Einkommen wesentlich mehr gestiegen ist als der Mietsaufwand.

§ 6.

Die sonstigen Lebensbedürfnisse.

Es ist auffällig, daß der Miete in den Augen der Bevölkerung eine fast übertriebene Bedeutung beigelegt wird.[11]) Kürten[12]) erklärt dies dadurch, daß die Miete dem einzelnen stets in ihrer vollen Höhe vor Augen steht, in größeren Teilbeträgen abgeführt wird und dadurch als besonders drückende Last empfunden wird, während man die Höhe der vielen kleinen täglichen Ausgaben für

[11]) siehe auch Wuttke, Wohnungswesen und Wirtschaftspolitik (Die Wohnungsfrage in Deutschland, Vorträge auf der Internat. Baufachausstellung in Dresden 1914), S. 34 ff.

[12]) Kürten, Einkommen und Miete (Freie Beiträge zur Wohnungsfrage in Sachsen, Heft 6, 1915), S. 27.

die sonstigen Bedürfnisse in der Regel nicht voll übersieht, obwohl auch sie im Laufe des Jahres zu beträchtlicher Höhe anschwellen können. So sagt Paul Voigt[13]): „Die Reformer halten die Wohnungsmiete für herabdrückbar; sie sprechen deshalb nur von der Wohnungsfrage und nicht von der Kleiderfrage, Lebensmittel-, Steuerfrage usw."

Es wäre zu weitgehend, auf das Anwachsen der übrigen Bedürfnisse im einzelnen einzugehen. Es sei nur einiges erwähnt.

Die Lebensmittelpreise sind im Stat. Jahrbuch der Stadt Berlin regelmäßig aufgeführt; allerdings schwanken die Bezeichnungen der Warengattungen sowie die Erhebungsmethoden beträchtlich. Die Preise einiger der wichtigsten Waren sind in der Tabelle 23 aufgeführt; außerdem noch einige Durchschnittszahlen für ganz Preußen. Diese Preise schwanken stark; da sie von vielen anderen Momenten abhängig sind. Es ist fast durchweg ein Höhepunkt um das Jahr 1890 zu beobachten; dieser fällt mit dem Hochstand der Konjunktur, der Arbeitslöhne, der Mieten zusammen. Ihre größte Höhe hatten sie meist im Jahre 1906 erreicht. Die Gesamtsteigerung schwankt zwischen 15 und 60 Proz.; jedenfalls zeigen diese wenigen Zahlen, daß die Steigerung der Lebensmittelpreise beträchtlich höher war als die Steigerung der Mieten.

Ähnlich verhält es sich mit den Preisen der Bekleidungsgegenstände, der Möbel und Wirtschaftsartikel usw. Ich muß mir jedoch versagen, hierauf im Einzelnen einzugehen. Es sei nur noch darauf hingewiesen, daß, wie aus Tabelle 20 hervorgeht, auch die direkten Staatseinkommensteuern in Berlin von 1892—1910 von 20 Millionen auf fast 33 Millionen, also um 60 Proz., angewachsen sind, während die Steuerquote auf den Kopf des Bewohners von 12,3 ℳ auf 16,2 ℳ, also um 32,5 Proz., gestiegen ist.

§ 7.

Das Verhältnis von Einkommen und Miete.

In der bereits besprochenen Tabelle 21 ist nun auch das Verhältnis des Durchschnittseinkommens mit der Durchschnittsmiete errechnet; die erforderliche Trennung in zwei Zeitabschnitten, 1880—1890 und 1890—1910 ist bereits besprochen. Der erste Zeitabschnitt kann wegen der Unsicherheit der Zahlen vernachlässigt werden; der zweite dagegen zeigt, daß der Anteil der Miete am Einkommen wesentlich gesunken ist. Er betrug 1890 19,8 Proz., stieg — infolge des Konjunkturrückganges in der Mitte der neunziger Jahre — auf 20,2 Proz., um dann dauernd zu sinken. Im Jahre 1910 betrug er nur noch 17 Proz. Er liegt also wesentlich unter dem früher angenommenen Mittel von 20 Proz.

Es war für Berlin nach dem veröffentlichten Material zurzeit nicht möglich, die Verteilung des Anteilssatzes der Miete am

[13]) Andreas Voigt (nach Paul Voigt), Die Bodenverhältnisse, das Bau- und Wohnungswesen in Berlin und seinen Vororten (Schriften des Vereins für Sozialpolitik, 94. Band, Leipzig 1901), S. 243.

Einkommen nach der Wohnungsgröße oder nach den Einkommensstufen zu spezialisieren. Diese Untersuchungen hat aber Neuhaus[14]) für Köln a. Rh. im Jahre 1910 durchgeführt. Die Ergebnisse sind in der Tabelle 24 im Auszuge mitgeteilt.

Zuerst ergab sich auch für Köln, daß der durchschnittliche Anteilssatz der Miete am Einkommen 17,42 Proz. betrug, also nur wenig höher war wie in Berlin. Dann aber zeigt sich, daß sowohl der Arbeiter in den kleinsten, wie der Wohlhabende in den großen Wohnungen weit hinter dem Durchschnittssatz zurückbleiben, daß dagegen gerade der Mittelstand das größere Bedürfnis hat, besser zu wohnen, und daher im Verhältnis am meisten für die Miete auszugeben.

Aus dem zweiten Teil der Tabelle sieht man, daß die Einkommensangaben der untersten Steuerstufen zweifellos falsch sind. Man darf wohl annehmen, daß der, der das kleinste Einkommen hat, auch die kleinste Wohnung bewohnt. In diesen beträgt aber der Anteilssatz nur 10,70 bezw. 16,83 Proz. Da die Miete in der Regel richtig angegeben sein wird, bleibt nur die Annahme übrig, daß die Angabe des Einkommens falsch ist. Man wird also, um zu schlüssigen Zahlen zu gelangen, die beiden untersten Einkommenstufen fortlassen müssen.

Wie schon oben ausgeführt, wäre nun erwünscht gewesen, diese Einkommensstufen noch einmal nach dem Berufe zu gliedern. Lexis[15]) hat das Budget von 852 Haushaltungen im Jahre 1907 statistisch untersucht und diese nach Konsumtionsklassen gruppiert. Er kommt zu folgendem Ergebnis:

XVIII. Anteil der Miete am Einkommen, gesondert nach Konsumtionsklassen (nach Lexis 1907).

Konsumtionsklasse	Anteil der Wohnung
M.	%
bis 1 200	20
„ 1 600	17,2
„ 2 000	18,0
„ 2 500	17,6
„ 3 000	18,0
„ 4 000	18,5
„ 5 000	19,3
über 5 000	14,9
im Mittel	18,0

[14]) Neuhaus, Cölner Statistik, Heft 1.
[15]) Lexis, Artikel „Konsumtion" im Handwörterbuch der Staatswissenschaften.

Abgesehen von der untersten Einkommensstufe zeigt sich auch hier, daß der Mittelstand den größten Anteilssatz des Einkommens für die Miete aufwendet.

Zu ähnlichen Ergebnissen führte die Reichserhebung von 1909 bei der Untersuchung von 391 Haushaltsrechnungen:

XIX. Anteil der Miete am Einkommen (nach der Reichserhebung 1909).

Einkommenstufe M.	Anteil der Wohnung %	Durchschn. Kopfstärke: Personen
bis 2000	17,26	4,2
bis 3000	17,57	4,3
über 3000	21,48	4,4

Hier ist auch die durchschnittliche Kopfzahl eines Haushaltes angegeben; man sieht auch hieraus, daß die Wohnverhältnisse des Mittelstandes im Vergleich zum Einkommen ungünstiger sind als bei der Arbeiterklasse.

Allerdings war sowohl bei Lexis wie bei der Reichserhebung die Zahl der untersuchten Fälle zu klein, als daß man bindende Schlüsse daraus ziehen dürfte.

Jedenfalls sieht man, daß das Schwabesche Gesetz heute im allgemeinen nicht mehr zutrifft.

Wenn van der Borght[16]) auf Grund statistischen Materials für Hamburg und Breslau „eine unverkennbare Tendenz nach oben" annimmt, so ist dies ein Fehlschluß. Die dort mitgeteilten Zahlen betreffen nur die Zensiten der Einkommensklassen von 900 bis 3000 ℳ; hier aber wird durch das erwähnte beständige Zuströmen von kleinsten Steuerzahlern naturgemäß der Prozentsatz künstlich nach oben gedrückt. Hätten diese Untersuchungen sich über alle Steuerzahler oder noch klarer über alle Bewohner erstreckt, wäre van der Borght zu dem gleichen Resultate des sinkenden Anteils der Miete am Einkommen gelangt.

[16]) van der Borght, Gutachten zu dem Fragebogen für Erhebungen über den städtischen Immobilarkredit (Berlin 1914).

Schlußbetrachtung.

Zusammenstellung der Ergebnisse und Folgerungen für die Theorie der Wohnungsmiete.

In den besprochenen Abschnitten ist schon ausgeführt worden, daß es bisher noch nicht möglich war, alle Faktoren, die auf die Mietspreise einwirken, zahlenmäßig und statistisch genau zu erfassen. Die Unterlagen sind heute noch nicht ausführlich genug gegliedert, die statistischen Begriffe stehen noch nicht endgültig fest. Zur richtigen Erkenntnis einiger Fragen, insbesondere zur Wertung der psychologischen Momente, ist noch eine sehr große Anzahl von Einzeluntersuchungen erforderlich. Trotz der Unvollständigkeit in dieser Hinsicht geben die gefundenen Zahlen jedoch sowohl ein genügend klares Bild von den tatsächlichen Schwankungen der Wohnungsmieten in Berlin wie auch ausreichendes Material für die Frage, wie das Mietsproblem theoretisch zu erfassen ist.

Die gefundenen Zahlen widerlegen völlig die Behauptung von der ungeheuren Steigerung der Wohnungsmieten in Berlin. Die Durchschnittsmiete einer Wohnung ist von 1880—1910 allerdings gestiegen; diese Steigerung beträgt jedoch nur 1 6 Proz. und berechtigt keinesfalls zu obiger Behauptung. Ferner war diese Steigerung nicht gleichmäßig; zeitweilig waren die Mieten auch beträchtlich gefallen. Schon durch diesen Umstand wird die Produktionskostentheorie widerlegt: Wenn die Herstellungskosten allein den Preis bestimmen würden, wäre — da diese ständig gestiegen sind — ein Fallen der Miete nicht möglich gewesen.

Die Steigerung der Durchschnittsmiete ist jedoch nur scheinbar eine Verteuerung des Wohnaufwandes. Erstens zeigt das Anfangsjahr 1880 anormal niedrige Mieten. Hätte ich mit meinen statistischen Untersuchungen zehn Jahre später begonnen, so wäre diese Steigerung verschwindend klein gewesen. Dann aber ist diese Erhöhung des Durchschnittspreises durch das Überwiegen neuer und besser ausgestatteter und durch das Verschwinden von tausenden kleinster und schlechter Wohnungen bedingt, auch ist die wirtschaftliche Ausnutzung derselben von 4,17 auf 3,56 Bewohner einer Wohnung zurückgegangen. Verfolgt man gleich ausgestattete

Wohnungen durch diese 30 Jahre, so ist ihr Mietspreis nicht gestiegen, sondern um 12 Proz. gefallen. Zu einem ähnlichen Resultat gelangt man auch, wenn man die Mietserträge ein und derselben Wohnung in gleitender Statistik erfaßt, auch hier ist nur in wenigen Fällen eine Steigerung, meist ein Gleichbleiben, häufig ein Fallen zu beobachten.

Die Baukosten der Häuser wie der Straßen sind seit 1880 um 50—100 Proz. gestiegen, hierzu treten noch die wesentlich gesteigerten Ansprüche an die bauliche Ausgestaltung der Häuser wie der Wohnungen. Auch die Steuern auf den Grundbesitz sowie die einmaligen Abgaben haben sich seit 1880 verdoppelt.

Die Monopolrententheorie, wie auch die Auffassung der Wohnungsmieten als städtische Bodenrente sind durch den Nachweis widerlegt, daß das rohe Land an den Produktionskosten eines Hauses nur einen Anteil von durchschnittlich 11 Proz. hat, während etwa 17 Proz. auf die Aufschließungskosten, 72 Proz. dagegen auf die Baukosten des Hauses entfallen.

Trotz dieses geringen Einflusses der Bodenpreise auf die Mieten sind diese in der volkswirtschaftlichen Literatur immer wieder als der Grund der Höhe der Wohnungsmieten hingestellt worden, wenn auch dieser Einfluß von verschiedenen Gesichtspunkten gewertet ist. So macht, wie Bredt[1]) hervorhebt, Adolf Wagner und Damaschke in erster Linie das Steuerrecht geltend, Pohlmann und Eschwege das Hypothekenrecht, Eberstadt und Fuchs die Bauordnungen. Man könnte die schuldigen Gesetzesbestimmungen wohl ändern; daß man hierdurch aber eine Verbilligung der Mieten erreichen würde, erscheint nach den vorangehenden Untersuchungen zum mindesten zweifelhaft.

Das Verhältnis von Angebot und Nachfrage ist für die Preisbildung der Mieten außerordentlich wesentlich; man hat in Fachkreisen in den letzten Jahren den statistisch feststellbaren Tatsachen des mangelnden Zuzuges keine Beachtung geschenkt und weiter Wohnungen in großer Zahl produziert, obwohl die Bevölkerung nicht mehr wuchs. Die Folge war ein übermäßig großes Angebot leerstehender Wohnungen und ein Sinken der Mietspreise.

Nimmt man nun auch die scheinbare Steigerung der durchschnittlichen Wohnungsmiete als tatsächliche an, so ist doch diese Steigerung nicht entfernt so groß, wie die des durchschnittlichen Einkommens der Bevölkerung, der Arbeitslöhne wie der Gehälter. Die Kosten der übrigen Lebensbedürfnisse, insbesondere die der Nahrungsmittel, sowie die Steuern des einzelnen sind in wesentlich höherem Maße gestiegen als die Mieten. Wenn trotzdem in der volkswirtschaftlichen Literatur fast ausschließlich von der Steigerung der Mieten und nicht von der der übrigen Lebensbedürfnisse gesprochen wird, so dürfte dies einmal daran liegen, daß die Miete als regelmäßig wiederkehrende Ausgabe mehr in die Augen fällt als

[1]) Bredt, a. a. O., S. 57.

die übrigen Kosten der Lebenshaltung, die meist nur in kleineren Beträgen ausgegeben werden. Dann aber halten viele, insbesondere die Bodenreformer, die Wohnungsmiete für herabdrückbar, während sie eine Einwirkung auf die Preisbildung der übrigen Lebensbedürfnisse nicht in den Bereich der Möglichkeit ziehen.

Der Bodenreformbewegung wäre nie ein Erfolg beschieden gewesen, wenn sie nicht — bewußt oder unbewußt — Bodenreform mit Wohnungsreform durcheinandergeworfen hätte, und es ist erklärlich, daß letztere weiten Kreisen ein erstrebenswertes Ziel war. Sie haben durch diese Unklarheit es dargestellt, als ob diejenigen, die ein Interesse an hohen Bodenpreisen haben, zugleich Feinde jeder Verbesserung der Wohnungen sein müßten. Daß in der früheren Zeit die Wohnungen noch viele Fehler hatten, ist zweifellos; aber ebenso unbestritten ist der große Fortschritt, den die Wohnungskultur in technischer wie in sozialer Hinsicht in den letzten Jahrzehnten gemacht hat. Zwar ist noch viel zu bessern; jedoch hat gerade die Entwicklung der letzten Zeit gezeigt, daß Fortschritte im Wohnungswesen wohl auf der Basis der heutigen Gesellschaftsordnung gemacht werden können in gemeinschaftlicher Arbeit der Techniker und Volkswirte mit den Vertretern des Grundbesitzes, und daß es nicht hierzu — wie die Bodenreformer schließlich verlangen — der Aufhebung des Privateigentums am Grund und Boden oder der Beseitigung jeder Grundrente bedarf.

Das Schlagwort von dem Wohnungselend der breiten Massen ist viel mißbraucht worden, in Berlin besonders von dem Propaganda-Ausschuß „Für Groß-Berlin". Von maßgebender Seite ist ihm eindringlich widersprochen worden.[2]) Die wenigen Zahlen, auf die es sich zu stützen sucht, sind von Krauß[3]) einwandfrei widerlegt. Wohl besteht hier und da ein Wohnungselend — übervölkerte Wohnungen, Zusammenwohnen der Geschlechter, Schlafburschenwesen, auch wohl einzelne baulich ungeeignete Wohnungen; letztere — in den ältesten Vierteln Berlins gelegen — sind im Verschwinden begriffen; auch hat die Bau- und Gesundheitspolizei hier jederzeit die Macht, einzugreifen. Zur Beseitigung der erstgenannten Übelstände hat der Eigentümer keine Macht; er hat an ihrem Bestehen keinerlei Interesse, im Gegenteil wird er gegen sie ankämpfen, da durch die Übervölkerung der Wohnungen diese um so mehr abgenutzt werden. Es sind soziale Mißstände, die auf dem Lande vielfach noch weit mehr hervortreten als in der Stadt, die mit den Mieten nichts zu schaffen haben. Daß schon viel gebessert ist, zeigt die statistisch nachgewiesene Verminderung der Wohndichte und die Abnahme des Schlafstellenwesens, und es ist zu hoffen, daß das neue „Preußische Wohnungsgesetz", das Wohnungsämter und ständige Wohnungsaufsicht schafft,

[2]) Oberbürgermeister Kirschner, Rede vom 12. 2. 12, und Bürgermeister Dr. Reicke in der Voss. Zeitung vom 22. 2. 12.

[3]) Carl Krauß, Die maßlosen Übertreibungen des Propaganda-Ausschusses „Für Groß-Berlin" (Berlin 1912).

eine weitere wesentliche Besserung bringt. Aber erst einer weitgehenden Aufklärung in sozialer und ethischer Beziehung wird die Beseitigung aller Mängel gelingen.

Für die allgemeine Betrachtung des Mietsproblems ergeben sich folgende Schlüsse:

Während bei der Preisbildung des Geschäftsbodens die Lage und die Entfernung vom jeweiligen Verkehrszentrum eine ausschlaggebende Rolle spielt, haben diese Faktoren beim Wohnboden nur eine sehr geringe Bedeutung; ihr Einfluß auf die Mieten ist wesentlich kleiner als der, den die Kaufkraft der in einer bestimmten Gegend ansässigen Bevölkerung ausübt. Deren Leistungsfähigkeit bestimmt die Höhe der für den Bau der Wohnungen aufzuwendenden Produktionskosten; diese Leistungsfähigkeit ist das Primäre, sie bestimmt den Mietspreis, der niemals einseitig und willkürlich festgesetzt werden kann. Hierbei wirkt das relative Verhältnis von Vorrat und Bedarf ausgleichend; die Schwankungen von Angebot und Nachfrage entsprechen in Berlin fast genau dem Steigen und Fallen der Wohnungsmieten. Nimmt man nun weiter als richtig an, daß Zweck jeder privatwirtschaftlichen Tätigkeit die Deckung der Produktionskosten ist, sieht man, daß das Mietsproblem sich nur erklären läßt, wenn man es sowohl vom Standpunkt des Produzenten wie des Konsumenten aus betrachtet, und deren Grenznutzen einzeln würdigt. Es ergibt sich dann die Richtigkeit des eingangs aufgestellten Satzes:

„Die Untergrenze der Mieten ist durch die Höhe der Produktionskosten des schwächsten Unternehmers bedingt, dessen Produktion zur Deckung des dringlichsten Bedarfes noch in Betracht kommt, die Obergrenze dagegen durch die Leistungsfähigkeit der Mieterklassen, die zur Verwertung des vorhandenen Angebotes noch herangezogen werden muß."

Wird die Untergrenze dauernd unterschritten, so brechen die schwächsten Unternehmer wirtschaftlich zusammen und scheiden aus; ihr Platz bei der Bestimmung dieser Untergrenze wird dann durch den nächststärkeren eingenommen, der billiger produzieren kann. Verändert sich dagegen die Kaufkraft der für eine Wohnungsart in Frage kommenden Bevölkerungsschicht, so sinkt entweder bei starkem Angebot die Obergrenze der Miete herab, oder es wird bei geringem Vorrat diese Mieterklasse ausfallen und die demnächst stärkere herangezogen werden müssen.

Tabellen.

Tabelle 1.

Zahl der Wohnungen, deren Mietspreis und Bewohner, von 1880—1910, getrennt nach Wohnungen ohne und mit Gewerberäumen.

Jahr	Anzahl der bew. Wohnungen	Gesamt-Mietspreis Mk.	Anzahl der ges. Bewohner	Durchschn. Mietspreis f. d. Wohng. Mk.	Auf jede Wohnung entfallen Bewohner	Durchschn. Mietsaufwand f. d. Bewohner Mk.
1	2	3	4	5	6	7
A. Wohnungen ohne Gewerberäume.						
1880	221 994	90 324 220	921 647	407	4,15	98,1
1885	263 512	109 785 124	1 084 422	417	4,12	101,1
1890	324 491	145 123 947	1 325 706	447	4,09	109,5
1895	359 281	155 353 222	1 397 367	432	3,89	111,2
1900	418 419	183 846 447	1 599 093	440	3,82	115,0
1905	468 564	218 081 397	1 740 535	465	3,71	125,4
1910	498 968	236 396 709	1 776 435	474	3,56	133,7
B. Wohnungen mit Gewerberäumen.						
1880	33 935	38 847 056	168 247	1145	4,96	230,9
1885	39 699	46 551 951	196 877	1173	4,96	236,3
1890	42 416	68 661 157	205 316	1619	4,84	334,4
1895	49 357	77 749 184	226 273	1575	4,59	341,0
1900	51 638	84 677 288	228 265	1639	4,44	372,5
1905	54 871	96 199 193	228 034	1753	4,16	421,4
1910	55 651	92 198 130	217 771	1657	3,91	423,8
C. Wohnungen überhaupt (mit und ohne Gewerberäume).						
1880	255 929	129 171 276	1 089 894	505	4,26	118,5
1885	303 211	156 337 075	1 281 299	516	4,23	121,9
1890	366 907	213 785 104	1 531 022	583	4,17	139,6
1895	408 638	233 102 406	1 623 640	570	3,98	143,2
1900	470 057	268 523 735	1 827 358	569	3,89	146,3
1905	523 435	314 280 590	1 968 569	600	3,76	159,7
1910	554 619	328 594 839	1 994 206	592	3,58	164,7

Tabelle 2.

Die Steigerung der Durchschnittsmieten, der Wohndichte und der Mietsquoten von 1880—1910 in % von 1880, getrennt nach Wohnungen ohne und mit Gewerberäumen.

Jahr	Mietspreis einer Wohnung Mk.	Wohndichte	Mietsaufwand eines Bewohners Mk.
A. Wohnungen ohne Gewerberäume.			
1880	0	0	0
1885	+ 2,5	— 0,7	+ 3,1
1890	+ 9,8	— 1,4	+ 10,6
1895	+ 6,1	— 6,3	+ 13,4
1900	+ 8,1	— 8,4	+ 17,2
1905	+ 14,2	— 10,6	+ 27,8
1910	**+ 16,4**	**— 14,2**	**+ 36,3**
B. Wohnungen mit Gewerberäumen.			
1880	0	0	0
1885	+ 2,4	— 2,4	+ 2,3
1890	+ 41,4	— 2,4	+ 44,8
1895	+ 37,6	— 7,6	+ 47,7
1900	+ 43,1	— 10,5	+ 61,3
1905	+ 53,1	— 16,1	+ 82,5
1910	+ 44,7	— 21,2	+ 83,5
C. Wohnungen überhaupt (mit und ohne Gewerberäume).			
1880	0	0	0
1885	+ 2,2	— 0,7	+ 2,9
1890	+ 15,4	— 2,1	+ 17,8
1895	+ 12,9	— 6,6	+ 20,8
1900	+ 12,7	— 8,7	+ 23,5
1905	+ 19,0	— 11,7	+ 34,7
1910	**+ 17,2**	**— 16,0**	**+ 39,0**

Tabelle 3.

Der Mietspreis einer Wohnung ohne Gewerberäume und eines heizbaren Zimmers von 1880—1910, getrennt nach der Wohnungsgröße.

Zimmer	1	2	3	4	5	6	7	8	9	im Durchschnitt
A. Miete für die Wohnung.										
1880	191	324	579	876	1212	1596	1958	2466	2993	407
1885	198	336	591	901	1255	1660	2064	2573	3181	417
1890	229	380	641	944	1342	1704	2191	2647	3342	447
1895	220	363	623	931	1291	1724	2183	2695	3393	432
1900	232	379	642	951	1302	1753	2224	2772	3446	440
1905	255	415	679	986	1355	1796	2303	2848	3593	465
1910	264	427	705	1039	1426	1889	2435	3144	3978	474
B. Durchschnittsmiete für das Zimmer.										
1880	191	162	193	219	242	266	280	308	333	244
1885	198	168	197	225	251	277	295	322	353	254
1890	229	190	213	236	268	284	316	331	371	284
1895	220	182	208	233	258	287	316	337	377	269
1900	232	190	213	238	260	292	318	347	390	276
1905	255	207	226	247	271	299	329	356	399	288
1910	264	213	235	260	283	315	348	393	442	306

Tabelle 4.

Ausstattung der Wohnungen ohne Gewerberäume.

Jahr	Wohnungen überhpt.	Bäder[1]) überhaupt	Bäder[1]) ‰	Eig. Wasserklosetts überhaupt	Eig. Wasserklosetts ‰	Gas zum Kochen überhpt.	Gas zur Beleuchtung überhpt.	Gas zum Koch. ‰	Gas zur Bel. ‰	Elektr. Beleuchtung überhpt.	Elektr. Beleuchtung ‰
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
1880	221 994	7 939	36	(32 000)[3])	144	—	—	—	—	—	—
1885	263 512	11 333	43	(54 000)[3])	(205)	—	—	—	—	—	—
1890	324 491	17 938	55	119 112	367	—	—	—	—	—	—
1895	359 281	23 706	60	—	—	9 540	25 556	27	71	1117	3
1900	418 419	34 451	82	184 150	440	44 253	45 201	106	108	2572	6
1905	468 564	(57 000)[2])	(122)	—	—	—	—	—	—	(6000)[4])	(13)
1910	498 968	68 415	137	260 502	522	164 154	203 708	333	406	9324	19

Jahr	Wohnungen überhpt.	Gas u. elektr. Beleuchtung zusammen überhaupt	Gas u. elektr. Beleuchtung zusammen ‰	Wohn. mit Zentralheiz. überhaupt	Wohn. mit Zentralheiz. ‰	Warmwasserbereitung überhaupt	Warmwasserbereitung ‰	Häuser mit Personenfahrstühlen überhaupt	Häuser mit Personenfahrstühlen % aller Häuser
1	2	13	14	15	16	17	18	19	20
1900	418 419	1841	4	—	—	—	—	—	—
1905	468 564	(4200)[5])	(9)	4591	10	—	—	1320	49
1910	498 968	6683	13	6712	14	4908	10	1579	54

[1]) ohne gemeinsame Bäder.

[2]) nur für Wohnungen m. u. o. G.-R. ermittelt mit 62 809 = 120 ‰ aller Wohnungen m. u. o. G.-R.

[3]) nur eigene und gemeinsame Klosetts zusammen ermittelt mit 64 463 bezw. 109 963 = 290 bezw. 417 ‰.

[4]) nur für Wohnungen m. u. o. G.-R. ermittelt mit 8440 = 18 ‰ aller Wohnungen m. u. o. G.-R.

[5]) nur für Wohnungen m. u. o. G.-R. ermittelt mit 5940 = 13 ‰ aller Wohnungen m. u. o. G.-R.

[2], [3], [4], [5]) Die eingeklammerten Zahlen sind im Verhältnis der übrigen Jahre aus den Zahlen für Wohnungen mit und ohne Gewerbe-Räume geschätzt.

Tabelle 5.

Die Mieterwohnungen ohne Gewerberäume, ohne und mit Zentralheizung und deren Mietspreise nach der Zählung von 1910. [1])

A. Ohne Zentralheizung.

Wohnräume	Anzahl der Wohnungen	Gesamt-Mietspreis Mk.	Durchschnittsmiete für die Wohnung Mk.	Durchschnittsmiete für den Wohnraum Mk.
1	37 418	5 729 015	153	153
2	166 783	45 806 208	275	137
3	152 879	60 820 646	398	133
4	47 203	26 792 551	566	142
5	27 503	20 968 285	762	152
6	14 839	15 082 329	1 016	169
7	7 881	10 500 428	1 332	190
8	4 509	7 649 792	1 697	212
9	2 512	5 419 492	2 157	240
10	1 293	3 423 551	2 648	265
11	624	2 078 453	3 331	303
12	381	1 444 070	3 790	316
13	177	767 450	4 336	334
14	109	565 635	5 190	371
15 und mehr	200 [2])	1 308 955	6 545	386
1 390 411	464 312 [4])	208 356 860	450	150

B. Mit Zentralheizung.

Wohnräume	Anzahl der Wohnungen	Gesamt-Mietspreis Mk.	Durchschnittsmiete für die Wohnung Mk.	Durchschnittsmiete für den Wohnraum Mk.	Steigerung d. Durchschnittsmiete eines Wohnraumes durch d. Zentralheizung in %
1	25	4 962	198	198	30
2	96	36 592	381	190	39
3	412	218 262	529	177	33
4	211	146 075	692	173	22
5	408	389 433	955	191	25
6	414	534 466	1 290	215	27
7	391	696 977	1 783	269	34
8	386	978 756	2 277	285	34
9	280	823 878	2 942	327	36
10	188	682 593	3 625	363	32
11	183	712 865	3 896	354	17
12	87	524 100	6 024	502	59
13	64	453 273	7 182	560	65
14	58	477 914	8 240	589	59
15 u. mehr	122 [3])	1 484 670	12 186	683	77
23 140	3 280 [5])	8 046 816	2 404	348	59

Überhaupt Mieterwohnungen

1 413 821	467 592	216 421 676	465	153	

Dagegen Eigentümerwohnungen

50 906	8 520	10 854 016	1 274	213	

[1]) ohne Eigentümer-, jedoch mit Untermieterwohnungen. [2]) Zusammen mit 3389 Wohnräumen. [3]) Zusammen mit 2158 Wohnräumen. [4]) Insgesamt 1 390 411 Wohnräume. [5]) Insgesamt 23 410 Wohnräume.

Tabelle 6.

Bewohnte Mieterwohnungen ohne Gewerberäume und ihr Mietspreis, geordnet nach der Anzahl der Wohnräume und dem Vorhandensein von Badezimmer und elektrischem Licht nach der Zählung im Jahre 1910.

Anzahl der Wohnräume	Anzahl der Wohnungen	Gesamt-Mietspreis Mk.	Durchschn. Mietspreis Mk.	Anzahl der Wohnungen	Gesamt-Mietspreis Mk.	Durchschn. Mietspreis Mk.
1	2	3	4	2	3	4
	I. Wohnungen ohne Badezimmer.					
	IA. ohne elektrische Beleuchtung.			**IB. mit elektr. Beleuchtung.**		
1	37 405	5 725 175	155	19	4 196	222
2	166 342	45 651 871	269	89	33 543	377
3	142 815	55 679 995	390	214	92 541	432
4	37 126	20 265 043	546	141	85 077	603
5	13 321	9 577 132	726	90	80 370	894
6 u. mehr	7 661	8 279 728	1081	350	861 889	2460
überhaupt	404 670	145 178 949	359	903	1 157 616	1282
	II. Wohnungen mit Badezimmer.					
	IIA. ohne elektrische Beleuchtung.			**IIB. mit elektr. Beleuchtung.**		
1	19	4 606	243	0	0	0
2	439	153 391	350	9	3 995	444
3	10 208	5 237 549	513	54	28 823	534
4	10 039	6 487 666	646	108	100 840	934
5	14 130	11 319 837	811	370	380 379	1028
6 u. mehr	21 005	29 212 238	1391	5637	17 155 792	3044
überhaupt	55 840	52 415 287	938	6178	17 669 829	2860

Tabelle 7.

Die Stundenlöhne einzelner Bauhandwerker von 1880—1910.

	Maurer	Bauhilfsarbeiter	Zimmerer	Maler	Installateur	Bautischler	Bauschlosser	Klempner
1880	35	25	33	37½	39	30	35	30
1885	45	27½	42½	41	40	35	40	35
1890	55	34	56	45	42½	40	45	55
1895	51	32½	52½	49	44	46½	43	60
1900	62½	42	62½	55	58½	56½	48	70
1905	73	43½	73	60	65	60	53½	75
1910	78	53	78	70	72½	70	70	78

Steigerung obiger Löhne in Prozenten gegen das Jahr 1880.

1880	0	0	0	0	0	0	0	0
1885	29	10	29	9	3	17	16	17%
1890	57	36	70	20	9	33	30	83%
1895	46	30	59	31	13	55	23	100%
1900	79	68	90	47	50	85	37	130%
1905	109	74	121	60	67	100	53	150%
1910	123	112	136	87	86	133	114	160%

(Tabelle 8 folgt auf nächster Seite.)

Tabelle 9.

Verzinsung und Abschlußprovision für erste Hypotheken von 1898—1913.

(Nach den Veröffentlichungen des Vereins Berliner Hypotheken-Makler.)

Jahr	Durchschnitt des Zinssatzes	Durchschnitt der Provision	Verzinsung und [1]) Provision
	%	%	%
1898	3,875	¾	3,950
1899	4,375	1½	4,525
1900	4,437	1¾	4,612
1901	—	—	—
1902	4,187	¾	4,262
1903	4,062	¾	4,137
1904	4,167	1	4,267
1905	4,125	1	4,225
1906	4,312	1	4,412
1907	4,437	1	4,537
1908	4,312	2	4,512
1909	4,500	1¾	4,675
1910	4,375	1¾	4,550
1911	4,375	1¾	4,550
1912	4,375	1¾	4,550
1913	4,680	2½	4,930

[1]) Die Provision ist auf 10 Jahre, als übliche Laufzeit, verteilt und dem Zinssatz zugeschlagen.

Tabelle 8.

Verkäufe und Subhastationen bebauter Grundstücke von 1880—1910.

Jahr	Bebaute Grundstücke nach dem staatl. Gebäude-Kataster	Freihändige Verkäufe	Subhastationen	Auf 100 Grundstücke kamen: freihänd. Verkäufe	Subhastationen
1	2	3	4	5	6
1880	17 809	1 127	529	6,3	3,0
1881	18 257	1 084	415	5,9	2,3
1882	18 424	908	232	4,9	1,9
1883	18 605	1 058	179	5,7	1,0
1884	19 039	1 317	188	6,9	1,0
1885	19 218	1 324	116	7,0	0,6
1886	19 443	1 884	111	9,6	0,6
1887	19 701	2 049	71	10,4	0,4
1888	19 934	2 092	40	10,5	0,2
1889	20 292	2 619	48	12,9	0,2
1890	20 792	2 200	103	10,6	0,5
1891	21 218	1 941	145	9,2	0,7
1892	21 801	1 745	323	8,0	1,5
1893	22 833	1 421	337	6,2	1,5
1894	23 083	1 321	343	5,7	1,5
1895	23 595	1 282	355	5,4	1,5
1896	23 985	1 058	352	4,4	1,5
1897	24 447	1 091	288	4,5	1,2
1898	24 672	1 162	215	4,8	0,9
1899	25 136	1 272	155	5,1	0,6
1900	25 357	1 184	135	4,7	0,5
1901	25 466	1 058	118	4,2	0,5
1902	25 677	1 258	118	4,9	0,5
1903	26 032	1 409	101	5,4	0,4
1904	26 521	1 455	91	5,5	0,3
1905	27 051	1 568	138	5,8	0,5
1906	27 589	1 772	108	6,8	0,4
1907	28 144	1 170	237	4,2	0,8
1908	28 447	927	348	3,3	1,2
1909	28 494	1 056	281	3,5	1,0
1910	28 480	696	246	2,4	0,9

(Tabelle 9 auf voriger Seite.)

Tabelle 10.

Der Diskont, die Kurse und die Verzinsung der

Jahr	Diskont der Reichsbank	Durchschnittskurse der Reichsanleihen			Tatsächliche Verzinsung der Reichsanleihen		
		4 %	3½ %	3 %	4 %	3½ %	3 %
1880	4,240	99,89	—	—	4,005	—	—
1881	4,422	101,46	—	—	3,942	—	—
1882	4,538	101,53	—	—	3,939	—	—
1883	4,047	102,09	—	—	3,919	—	—
1884	4,000	103,13	—	—	3,879	—	—
1885	4,118	104,25	—	—	3,837	—	—
1886	3,279	105,96	102,88	—	3,775	3,402	—
1887	3,408	106,31	99,79	—	3,762	3,608	—
1888	3,324	107,94	102,48	—	3,706	3,415	—
1889	3,676	108,14	103,69	—	3,700	3,375	—
1890	4,517	106,74	100,42	87,05	3,747	3,485	3,458
1891	3,776	105,99	98,38	85,10	3,774	3,558	3,525
1892	3,203	106,87	99,97	86,27	3,743	3,501	3,477
1893	4,609	107,24	100,38	86,27	3,730	3,487	3,477
1894	3,117	106,59	102,39	90,73	3,753	3,418	3,307
1895	3,139	105,68	104,44	98,91	3,784	3,351	3,033
1896	3,656	105,48	104,57	99,22	3,792	3,347	3,024
1897	3,806	103,64	103 58	97,65	3,860	3,379	3,072
1898	4,267	102,65	102,64	95,51	3,897	3,410	3,141
1899	5,036	99,75	99,77	90,71	4,010	3,508	3,307
1900	5,333	95,81	95,82	86,74	4,175	3,653	3,458
1901	4,096	99,52	99,54	89,27	4,019	3,526	3,361
1902	3,321	102,06	102,06	92,18	3,919	3,429	3,255
1903	3,839	102,29	103,30	91,49	3,910	3,388	3,279
1904	4,222	101,92	101,94	90,02	3,923	3,433	3,331
1905	3,820		101,33	90,08		3,454	3,330
1906	5,149		99,54	87,13		3,516	3,442
1907	6,030		94,66	84,15		3,698	3,565
1908	4,764	100,39	92,58	83,24	3,984	3,781	3,604
1909	3,925	102,92	95,15	85,84	3,886	3,678	3,494
1910	4,346	102,09	93,17	84,41	3,918	3,757	3,554

Tabelle 10.

Staatspapiere und Pfandbriefe von 1880—1910.

Pfandbriefe der Preuß. Central-Bodenkredit-A.-G.				Pfandbriefe der Bayrischen Hypotheken- und Wechselbank				Jahr
4 %	3½ %	4 %	3½ %	4 %	3½ %	4 %	3½ %	
Durchschnittskurs		Tatsächl. Verzinsl.		Durchschnittskurs		Tatsächl. Verzinsl.		
9	10	11	12	13	14	15	16	1
98,27		4,070		99,23		4,031		1880
99,31		4,028		100,61		3,976		1881
99,12		4,036		100,64		3,975		1882
99,76		4,009		100,90		3,954		1883
100,61		3,976		101,36		3,946		1884
100,69		3,973		102,05	96,73	3,920	3,619	1885
102,74	98,86	3,893	3,540		99,16		3,530	1886
102,30	96,59	3,922	3,623		97,50		3,590	1887
	99,30		3,571		98,38		3,558	1888
	100,04		3,498		99,35		3,523	1889
101,90	96,20	3,925	3,638	101,09	96,93	3,957	3,611	1890
102,58		3,900		101,05		3,958		1891
102,98		3,844		102,27		3,924		1892
103,17		3,877		102,88	97,60	3,868	3,588	1893
	98,06		3,569		98,85		3,540	1894
	101,28		3,455		101,42		3,451	1895
	101,70		3,442		100,28		3,490	1896
	100,58		3,480		100,16		3,494	1897
	99,15		3,530		98,52		3,553	1898
102,39		3,220			96,13		3,641	1899
100,18		3,944		100,17		3,944		1900
99,72		4,011		101,08		3,957		1901
102,78		3,891		103,56	97,84	3,864	3,578	1902
103,45	97,36	3,867	3,595		99,24		3,526	1903
								1904
								1905
101,55	95,74	3,935	3,644					1906
99,02	92,55	4,039	3,782					1907
97,79	90,53	4,090	3,866					1908
100,34	92,86	3,987	3,769					1909
99,97	90,88	4,001	3,851					1910

Tabelle 11.

Die direkten Mieterwohnungen[1]) ohne Gewerberäume, geordnet nach Größengruppen und Stadtteilen und ihre Bewohner nach der Zählung von 1910.

Lfd. Nr.	Stand. amtsbez.	Historischer Name des Stadtteils	Anzahl d. Wohnungen überh.[2])	Wohnungen mit 1 u. 2 Z.	3 u. 4 Z.	5–10 Z.	mehr als 10 Z.	Minderwert. Wohnungen 0 Zim.	ohne sonst. Wohnr.[3])
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	I	Alt-Berlin	1 871	997	335	266	2	23	248
2	I	Alt-Cölln	1 453	971	195	77	3	27	180
3	I	Friedrichswerder	383	220	90	23	—	2	48
4	I	Dorotheenstadt	464	175	103	136	26	2	22
5	I	Königsviertel, südwestl.	4 622	3 082	850	236	4	71	379
6	II	Friedrichstadt	6 376	2 664	1 831	1 529	46	27	279
7	III	Unt. Friedrich-Vorstadt	1 576	245	199	861	181	4	86
8	III	Schöneberger Vorstadt	16 826	8 429	4 152	2 891	122	186	1 046
9	IVa	Ob. Friedrich-Vorstadt	2 092	811	524	557	9	5	186
10	IVa	Tempelhf. Vorst. westl.	18 502	12 275	3 870	1 004	8	175	1 170
11	IVb	„ „ östl.	19 836	13 878	4 295	638	3	185	837
12	Va	Luisenstadt, jenseits des Kanals, westl.	22 779	16 626	2 248	322	1	628	2 964
13	Vb	Luisenstadt, jenseits des Kanals, östl.	18 896	15 930	1 136	149	1	477	1 203
14	VI	Luisenstadt, diesseits des Kanals	20 527	12 064	5 192	1 436	8	247	1 580
15	VIa	Neu-Cölln	471	187	165	82	—	7	30
16	VIIa	Stralauer Viertel, westl	22 001	15 566	2 800	578	3	619	2 445
17	VIIb	„ „ nordöstl.	20 119	16 852	1 708	191	—	392	1 076
18	VIIb	Königsviertel, südöstl.	10 458	9 088	653	31	—	190	495
19	VIIc	Stral. Viertel, südöstl.	28 212	23 122	2 762	142	—	511	1 675
20	VIII	Königsviertel, nördl.	29 213	21 695	5 052	501	—	460	1 501
21	IX	Spandauer Viertel	10 747	6 335	2 712	923	10	115	652
22	Xa	Rosenthal. Vorst., südl.	25 834	18 581	3 488	461	2	797	2 505
23	Xb	„ nordwestl.	27 380	23 157	2 264	105	—	546	1 308
24	Xc	„ nordöstl.	22 892	18 083	3 233	205	1	397	970
25	XI	Oranienburg. Vorstadt	29 563	22 794	3 347	418	5	708	2 291
26	XIIa	Friedr. Wilhelmstadt	2 457	1 322	592	394	11	8	130
27	XIIa	Tiergarten-Vorstadt	3 830	1 069	1 295	1 293	91	10	72
28	XIIa	Moabit, östlich	7 897	4 847	1 877	882	6	43	242
29	XIIb	Moabit, westlich	33 460	24 871	6 217	963	6	333	1 070
30	XIIIa	Gesundbrunnen	24 137	20 817	1 585	149	1	471	1 114
31	XIIIb	Wedding	29 943	26 065	2 255	156	—	369	1 098
		Stadt Berlin:							
		Direkte Mieterwohnungen	464 817	342 722	67 025	17 592	550	8025	28 902
		Alle Wohnungen ohne G. R.	498 968						
		Untermieterwohnungen ohne G.R.	2 775						

[1]) Ohne Untermieterwohnungen.

[2]) In den Hauptzahlen sind enthalten: 947 Wohnungen mit vorübergehend abwesenden Bewohnern, 203 mit unbekanntem Mietswert, 1 ohne Angabe der Wohnräume.

[3]) 1—4 Zimmer ohne Küche und sonstige Nebenräume.

Tabelle 11.

Fortsetzung.

Lfde. Nr.	Auf 100 Mieterwohn. entfallen Wohn. mit 1–2 Zimm.	3–4 Zimm.	5 Z. u. mehr	Mind. wert. Wohn.	Auf 1 Wohn. entfallen Wohnr.	Anwesende Bewohner	Es kommen Bewohner auf 1 Wohn	1 Wohnraum	Kennzeichnende Straße oder Punkt des Stadtviertels.
1	11	12	13	14	15	16	17	18	19
1	53	18	14	15	3,80	6471	3,45	0,91	Rathausviertel
2	67	13	6	14	3,22	4 593	3,16	0,98	Schloßviertel
3	58	24	6	12	3,66	1 292	3,64	0,92	Reichsbankviertel
4	38	22	35	5	6,03	1 857	4,0	0,66	Unter den Linden
5	67	18	5	10	3,27	16 304	3,53	1,07	Alexander-Platz, Neue Königstr.
6	42	28	25	5	4,89	24 391	3,91	0,71	Friedrichstr., Leipziger Str.
7	16	14	66	4	8,01	6 348	4,03	0,51	Tiergartenstr.
8	50	25	18	7	4,22	58 000	3,45	0,82	Alter Westen (Potsdam. Str.)
9	39	25	27	9	4,79	7 409	3,54	0,74	Anhalter Bahnhof
10	66	21	5	8	3,32	64 616	3,49	1,05	Möckernstr., Kreuzberg
11	70	22	3	5	3,23	67 580	3,41	1,06	Blücherstr., Hasenheide
12	73	10	2	15	2,58	73 301	3,22	1,25	Kottbus. Tor, Köpenick. Str.
13	84	6	1	9	2,41	67 255	3,56	1,48	Görlitz. Bhf., Schles. Tor
14	59	25	7	9	3,56	73 245	3,57	1,00	Ritter-, Prinz.-, Köpn. Str.
15	40	35	18	7	4,47	1 676	3,56	0,80	Wallstr.
16	71	13	3	13	2,80	74 602	3,39	1,21	Gr. Frankf. Str., Andreasstr.
17	84	8	1	7	2,69	74 120	3,70	1,36	Frankfurt. Allee, Viehhof
18	87	6	0	7	2,55	39 322	3,76	1,40	Friedrichshain, Petersbg. Str.
19	82	10	0	8	2,69	102 098	3,62	1,34	Warschauer Str.
20	74	17	2	7	3,07	103 732	3,55	1,16	Greifswalder Str.
21	59	25	9	7	3,70	39 844	3,71	1,00	Linienstr. (fr. Scheunenviertel)
22	72	13	2	13	2,75	84 045	3,25	1,18	Schönhaus. Tor, Weinbergsweg
23	85	9	0	6	2,66	97 809	3,53	1,34	Schönhaus. Allee, Schwed.
24	78	14	1	7	2,84	82 011	3,58	1,26	Pappel-, Prenzlau. Allee
25	77	11	2	10	2,74	101 769	3,44	1,26	Chausseestr., Stett. Bhf., Humboldthain
26	54	24	16	6	4,19	9 534	3,88	0,92	Luisenstr., Charité
27	28	34	36	2	5,95	15 238	3,98	0,67	Königspl. u. Hansaviertel
28	60	24	11	3	3,82	29 007	3,67	0,96	Kriminalger., Lehrt. Bhf.
29	74	19	3	4	3,13	124 204	3,71	1,19	Beusselstr., Neues Hansaviertel
30	86	7	0	7	2,63	90 358	3,74	1,46	Brunnenstr., Badstr., Prinzenallee
31	87	7	0	5	2,70	112 513	3,76	1,39	Müllerstr., Seestr.
	74	14	4	8	3,03	1 654 544	3,57	1,17	
					3,08	1 776 435	3,56	1,15	
					1,39	4 652	1,68	1,20	

Tabelle 12.

Die Anzahl der direkten Mieterwohnungen ohne Gew.-Räume und ihre durchschnittlichen Mietspreise, geordnet nach der Zimmerzahl und nach Stadtteilen nach der Zählung von 1910.

Laufde. Nr.	1 Zimmer		2 Zimmer		3 Zimmer		4 Zimmer		5 Zimmer	
	Anz.	Miete	Anz.	Miete	Anz.	Miete	Anz.	Miete	Anz.	Miete
1 [1])	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	624	269	373	441	198	720	137	1100	119	1580
2	615	273	356	453	138	729	57	1107	37	1544
3	128	298	92	481	56	695	34	1079	13	1479
4	66	354	109	539	52	1054	51	1600	48	2060
5	1559	284	1523	418	575	701	275	973	127	1290
6	880	350	1784	520	1085	880	746	1291	603	1720
7	110	276	135	430	104	867	95	1531	140	2006
8	4153	305	4276	456	2802	767	1350	1100	1000	1516
9	365	330	446	472	331	826	193	1152	156	1458
10	5883	304	6392	457	2712	732	1158	1038	545	1347
11	7487	298	6391	453	2991	762	1304	1068	440	1405
12	10505	285	6121	428	1762	694	486	973	202	1277
13	12006	275	3924	425	932	699	204	974	96	1320
14	5549	307	6515	457	3555	733	1637	1059	851	1365
15	95	317	92	491	84	817	81	1162	47	1458
16	9371	280	6195	414	2101	681	699	988	351	1318
17	9203	280	7549	409	1434	642	274	872	106	1197
18	5444	288	3644	432	596	670	57	906	21	1145
19	13162	282	9960	427	2357	670	405	926	72	1209
20	11104	290	10595	444	3818	715	1234	988	345	1300
21	3101	287	3234	442	1807	739	905	1061	488	1410
22	10994	270	7587	403	2703	649	785	917	318	1231
23	12524	278	10633	420	1966	643	298	977	69	1235
24	10148	273	7935	418	2696	650	537	906	140	1160
25	13519	270	9275	416	2655	695	692	963	256	1266
26	591	314	731	490	371	800	221	1161	185	1555
27	357	317	712	482	858	820	437	1245	376	1708
28	2170	279	2677	434	1181	716	696	1030	424	1372
29	13294	280	11577	433	4566	708	1651	1016	645	1420
30	12720	254	8097	380	1305	601	280	856	85	1086
31	13953	266	12112	403	1931	627	324	878	83	1115
Berlin) überh.)	191680	280	151042	427	49722	705	17303	1033	8388	1426

[1]) Die Bezeichnung der Stadtviertel und der Standesamtsbezirke siehe Tabelle 11.

Tabelle 12.

(Fortsetzung.)

Laufde. Nr.	6 Zimmer		7 Zimmer		8 Zimmer		9 Zimmer		10 Zimmer	
	Anz.	Miete	Anz.	Miete	Anz.	Miete	Anz.	Miete	Anz.	Miete
1 [1])	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21
1	74	1900	41	2407	14	2885	7	3124	1	3000
2	26	1936	6	2475	6	2546	2	3300	—	—
3	3	2500	2	2700	2	3000	2	2826	1	1680
4	29	3000	34	3616	14	5769	8	5578	3	4875
5	61	1671	30	1950	12	2598	5	3130	1	3700
6	453	2171	261	2677	122	3118	63	3967	27	4700
7	202	2463	183	3195	161	4542	92	5303	83	7052
8	775	2004	547	2517	283	3250	185	4067	101	4963
9	168	1826	126	2133	70	2861	30	3328	7	3550
10	286	1763	103	2030	44	2523	17	3157	9	3556
11	146	1746	37	2033	8	2158	6	2325	1	2850
12	76	1569	27	1968	13	2074	4	2240	—	—
13	28	1694	12	1978	7	2371	4	2238	2	2775
14	388	1743	128	2084	49	2420	11	2657	9	2918
15	24	1709	7	2580	3	2704	1	4600	—	—
16	162	1640	40	1883	19	2341	5	2890	1	3000
17	48	1409	22	1822	10	2107	5	2367	—	—
18	7	1486	—	—	3	1903	—	—	—	—
19	46	1446	15	1932	7	2062	2	2100	—	—
20	112	1589	33	2027	5	2081	5	2458	1	3100
21	257	1850	94	2400	51	2726	17	3408	16	3628
22	97	1511	32	1940	12	2193	2	1575	—	—
23	26	1518	5	1590	3	1925	—	—	2	2500
24	43	1519	15	1730	5	2085	4	2216	1	2100
25	89	1612	39	1956	23	2100	9	2238	2	2800
26	95	1847	54	2312	35	2742	11	3436	14	3800
27	329	2225	269	2800	142	3582	110	4219	67	5000
28	277	1736	134	2041	39	2213	7	2080	1	4400
29	208	1906	70	2197	24	2500	6	2781	10	2968
30	42	1424	11	1800	8	2156	—	—	3	2750
31	45	1436	13	1700	11	1879	2	2250	2	2051
Berlin| überh. /	4622	1890	2390	2439	1205	3144	622	3978	365	5038

[1]) Die Bezeichnung der Stadtviertel und der Standesamtsbezirke siehe Tabelle 11.

Tabelle 13.

Wohnungsmarkt. Die leerstehenden Wohnungen mit und ohne Gewerberäume, sowie die übrigen Gelasse (Gew.-R.) von 1880—1912.

Jahr	Benutzte Wohnungen und Gelasse	Leerstehende Wohnungen und Gelasse	% aller
1880	255 479	18 508	67,55
1881	265 138	14 049	50,32
1882	273 733	12 897	45,0
1883	282 847	11 488	39,03
1884	292 718	9 925	32,79
1885	303 364	7 309	23,53
1886	315 063	7 109	22,07
1887	325 135	6 904	20,79
1888	337 410	7 530	21,83
1889	353 318	8 516	23,54
1890	371 010	9 956	26,13
1891	386 854	15 576	38,70
1892	400 653	20 587	48,87
1893	411 386	26 262	60,01
1894	422 589	27 284	60,65
1895	429 346	28 439	62,12
1896	439 819	27 087	58,01
1897	457 762	24 909	51,61
1898	468 150	22 723	46,29
1899	489 745	12 253	24,41
1900	505 518	7 059	13,77
1901	513 951	5 180	9,98
1902	519 693	6 299	11,97
1903	527 909	8 113	15,14
1904	540 758	9 351	17,00
1905	558 306	11 936	20,93
1906	575 245	14 192	24,08
1907	592 946	16 725	27,43
1908	603 934	21 721	34,72
1909	606 729	30 256	47,50
1910	610 298	32 098	49,97
1912	655 731	30 695	46,81

Tabelle 14.

Leerstehende Wohnungen ohne Gewerberäume, geordnet nach Größengruppen von 1899—1912.

Jahr	0—2 Zimm.	3—4 Zimm.	5 und mehr Zimmer	Leerstehende Wohn. überhpt.	Wohnungen o. G.-R. überhpt.	Von 1000 Wohng. standen leer
1899	6 371	1 224	851	8 446		
1900	1 764	663	803	3 230	421 671	7,90
1901	824	317	730	1 761		
1902	1 360	602	676	2 584	Hiervon;	
1903	2 239	1 297	993	4 529	Kleinwohnungen 335 000	5,2
1904	2 732	1 603	1 101	5 436	Mittelwohnungen 63 225	14,9
1905	4 942	1 932	971	7 845	Große Wohnung. 23 099	34,8
1906	7 182	1 772	972	9 926	476 409	16,47
1907	9 596	1 922	867	12 385	Hiervon;	
1908	13 761	1 815	856	16 432	Kleinwohnungen 381 555	13,0
1909	20 182	1 548	1 241	23 871	Mittelwohnungen 71 589	27,0
1910	20 697	2 900	1 385	24 982	Große Wohnung. 23 202	41,9
1912	17 859	3 033	1 472	22 364	523 950	47,68

Tabelle 15.

Durch Neubauten neuerstandene Wohnungen ohne Gewerberäume, geordnet nach Größengruppen von 1901—1911.

Jahr (Anfang)	Wohnungen in Neubauten mit 0-2 Zimm.	mit 3-4 Zimm.	mit 5 u. mehr Zimm.	Neue Wohnung. überhaupt	Vorhand. Wohnung. überhaupt	Auf 1000 vorhandene Wohnungen kamen neue Wohnungen
1	2	3	4	5	6	7
1900					421 671	
1901				7 889		18,71
1902	8 352	2 189	299	10 840		
1903	11 507	2 523	327	14 357		
1904	16 560	2 908	359	19 827		
1905	16 940	3 772	450	20 162		
1906	18 863	3 067	373	22 303	476 409	47,46
1907	12 059	1 828	223	14 110		
1908	9 347	1 503	306	11 156		
1909	5 386	930	183	6 499		
1910	4 778	1 013	139	5 930		
1911	4 774	1 221	189	6 084	523 950	11,61

Tabelle 16.

Die erteilten Bauscheine und die Gebrauchsabnahmen von Wohngebäuden von 1880—1910.

Jahr	Bauscheine überhaupt	Gebrauchs-abnahme von Wohngebäuden	Jahr	Bauscheine überhaupt	Gebrauchs-abnahme von Wohngebäuden
1880	1 840	248	1896	1 780	412
1881	2 013	214	1897	1 522	380
1882	1 970	278	1898	1 616	285
1883	2 346	306	1899	1 338	286
1884	—	320	1900	1 254	277
1885	2 857	291	1901	1 159	335
1886	3 139	289	1902	1 338	440
1887	2 256	389	1903	1 528	524
1888	3 000	503	1904	1 681	673
1889	3 117	508	1905	1 803	652
1890	2 557	618	1906	1 749	677
1891	2 328	522	1907	1 399	450
1892	1 837	456	1908	1 127	374
1893	2 086	353	1909	1 203	221
1894	1 777	306	1910	1 379	212
1895	2 141	330			

Tabelle 17.

Die Bevölkerungsbewegung.

I. Die Bewegung der Bevölkerung von 1880—1910 verglichen mit der Anzahl der Wohnungen.

Jahr	Bewohnte Wohn. m. u. ohn. GR.	Wohnbevölkerung	Kinder unter 15 Jahren überhpt.	Kinder unter 15 Jahren in %	Jährliche Eheschließungen überhpt.	Jährliche Eheschließungen ‰ der Bevölkerung	Abnahme d. Anteils der Kinder an der Gesamtbevölkerung in % gegen 1880
1	2	3	4	5	6	7	8
1880	255 929	1 089 894	322 710	29,6	10 829	19,60	0
1885	303 211	1 281 299	374 043	29,0	13 866	21,48	— 2,0
1890	366 907	1 531 087	432 959	28,3	17 810	22,95	— 4,4
1895	408 638	1 623 640	446 874	27,4	17 238	20,76	— 7,4
1900	470 057	1 827 358	485 773	27,4	20 756	22,26	— 7,4
1905	523 435	1 968 569	502 733	25,6	22 276	22,16	— 10·4
1910	554 619	1 994 206	496 323	24,9	21 848	20,60	— 15,8

II. Der Zuwachs in jedem Jahrfünft

	d. Wohnungen	d. Wohnbevölkerung	d. Kind. unter 15 Jahr.	d. Zuzuges	d. Wegzuges	d. Zuzugsüberschusses	d. Geburtenüberschusses
1	2	3	4	5	6	7	8

A. In absoluten Zahlen.

1880/85	+ 47 282	+ 191 405	+ 51 333	+ 788 144	+ 556 170	+ 131 974	+ 60 983
1885 90	+ 63 696	+ 249 788	+ 58 916	+ 897 652	+ 711 605	+ 186 047	+ 77 460
1890,95	+ 41 731	+ 92 553	+ 13 915	+ 939 648	+ 923 327	+ 16 321	+ 82 189
1895 00	+ 61 419	+ 203 718	+ 38 899	+ 1 156 770	+ 1 029 867	+ 126 903	+ 84 641
1900/05	+ 53 378	+ 141 211	+ 27 000	+ 1 278 436	+ 1 208 457	+ 69 989	+ 81 311
1905/10	+ 31 184	+ 25 637	— 6 410	+ 1 324 581	+ 1 376 203	— 51 622	+ 82 731

B. Veränderung jeder Zählung in Prozenten gegen den Stand der vorhergehenden Zählung.

1880/85	+ 18	+ 18	+ 16	+ 63	+ 51	+ 12	+ 6
1885/90	+ 21	+ 20	+ 16	+ 70	+ 55	+ 15	+ 6
1890/95	+ 11	+ 6	+ 3	+ 61	+ 60	+ 1	+ 5
1895/00	+ 15	+ 12	+ 9	+ 71	+ 63	+ 8	+ 5
1900/05	+ 11	+ 8	+ 6	+ 70	+ 66	+ 4	+ 4
1905/10	+ 6	+ 1	— 1	+ 67	+ 70	— 3	+ 4

C. Veränderung jeder Zählung in Prozenten gegen den Stand von 1880.

1880	0	0	0	0	0	0	0
1885	+ 18	+ 18	+ 16	+ 63	+ 51	+ 12	+ 6
1890	+ 43	+ 41	+ 35	+ 82	+ 65	+ 17	+ 7
1895	+ 60	+ 58	+ 39	+ 86	+ 85	+ 1	+ 8
1900	+ 84	+ 68	+ 51	+ 106	+ 94	+ 12	+ 8
1905	+ 104	+ 81	+ 56	+ 117	+ 111	+ 6	+ 7
1910	+ 117	+ 83	+ 54	+ 121	+ 126	— 5	+ 8

Tabelle 18.

Die Steuern auf dem bebauten Grundbesitz von 1880—1912.

A. Von 1880—1894.

Steuerjahr	Anzahl der bebauten Grundstücke	Anzahl der Wohnbevölkerung	Gesamtertrag der Hausteuer Mk.	Gesamtertrag der Mietssteuer Mk.	Durchschnittliche Steuerlast für 1 Haus Mk.	Durchschnittliche Steuerlast für 1 Bewohn. Mk.
1	2	3	4	5	6	7
1880	18 473[1])	1 089 894	3 474 773[5])	9 599 246[5])	708	12,0
1885	20 077[2])	1 281 299	3 939 673[5])	11 268 076[5])	760	11,8
1890	22 336[2])	1 531 022	5 217 235[5])	13 501 415[5])	838	12,2
1894	23 730[2])	1 593 523[4])	6 164 110[5])	13 140 338[5])	815	12,1

B. Von 1895—1907.

			Gesamtertrag der Grundsteuer nach dem Nutzertrag	wie vor	
1895	24 001[2])	1 623 640	15 093 790[6])	629	9,3
1900	24 735[2])	1 827 358	18 602 211[7])	752	10,2
1905	27 628[2])	1 968 569	22 473 168[7])	814	11,4
1907	27 808[2])	2 027 980[4])	24 266 660[7])	873	11,4

C. Von 1908—1912.

			Gesamtertrag der Grundsteuer nach dem gemeinen Wert		
1908	27 824[2])	2 006 941[4])	26 833 453[7])	967	13,4
1909	27 951[2])	1 999 427[4])	26 251 290[7])	939	13,1
1910	28 373[2])	1 994 206	26 463 708[7])	930	13,3
1911	28 816[3])	2 013 845[4])	28 770 653[7])	999	14,3
1912	29 071[3])	2 007 140[4])	28 753 043[7])	993	14,3

[1]) Bewohnte Grundstücke. [2]) Bebaute Grundstücke. [3]) Benutzte Grundstücke. [4]) Nach den Fortschreibungen der Personenstandsaufnahme. [5]) Ist-Ertrag. [6]) Ist-Ertrag; hierzu noch ein Rest der Mietssteuer in Höhe von 13 452 M. [7]) Soll-Ertrag.

Tabelle 19.

Das durchschnittliche Einkommen eines Bewohners von 1880—1891*).

Jahr	Durchschnittseinkommen Mk.	Jahr	Durchschnittseinkommen Mk.
1880	525,80	1886	581,50
1881	499,60	1887	586,50
1882	534,30	1888	603,30
1883	555,20	1889	617,50
1884	556,40	1890	636,50
1885	561,40	1891	689,70

*) einschl. des Einkommens der nichtphysischen Personen und der fiktiven Einkommen der Nicht-Eingeschätzten.

Die Anzahl der Bewohner und der Zensiten sowie ihr Einkommen im ganzen wie im Durchschnitt und die Staatseinkommensteuer von 1892—1915.

Jahr	Anzahl der Bewohner n. Spalte 7 d. Pers.-Verz.	Anzahl d. phys. Zensiten	Darunter mit einem Einkommen von 900-3000 Mk.	Darunter mit einem Einkommen über 3000 Mk.	Auf 100 Einw. kommen Zensiten	Einkommen aller phys. Zensiten Mk.	Durchschn.-Einkomm. eines Bewohners Mk.	Durchschn.-Einkomm. eines Zensiten Mk.	Staatseinkomm.-Steuersoll der phys. Personen Mk.	Staatseinkomm.-Steuer für einen Bewohner Mk.	Jahr
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	1
1892	1 578 983	298 774	254 928	43 846	18,92	870 449 150	551	2913	20 451 447	12,3	1892
1893	1 593 220	306 790	262 971	43 819	19,26	867 871 410	545	2829	20 133 077	12,6	1893
1894	1 609 569	306 684	263 586	43 098	19,05	868 529 088	540	2832	19 902 652	12,4	1894
1895	1 616 405	327 180	284 431	42 749	20,24	891 935 213	551	2726	20 072 859	12,4	1895
1896	1 641 285	327 317	285 069	42 248	19,96	901 619 741	549	2755	20 469 189	12,6	1896
1897	1 684 904	339 322	295 911	43 411	20,14	932 383 462	553	2748	21 362 877	13,0	1897
1898	1 714 681	342 114	297 097	55 017	19,95	965 838 759	563	2823	22 369 065	13,3	1898
1899	1 757 912	353 238	305 763	47 475	20,09	1 012 349 376	576	2866	23 462 717	13,7	1899
1900	1 803 975	403 786	353 654	50 132	22,38	1 091 562 416	605	2703	24 964 581	13,8	1900
1901	1 845 794	429 491	376 943	52 548	23,27	1 146 991 964	621	2670	26 028 854	14,1	1901
1902	1 856 260	432 383	378 943	53 440	23,29	1 147 357 539	618	2654	25 838 065	13,9	1902
1903	1 875 752	469 305	414 839	54 466	25,02	1 174 943 171	626	2504	25 802 948	13,2	1903
1904	1 907 242	522 565	467 139	55 426	27,40	1 252 735 488	656	2397	26 641 934	13,9	1904
1905	1 947 634	562 247	505 241	57 006	28,87	1 330 616 209	683	2366	28 176 165	14,5	1905
1906	1 991 658	601 851	542 298	59 553	30,22	1 421 806 988	713	2362	30 067 286	15,6	1906
1907	2 028 150	637 806	577 541	60 265	31,45	1 512 584 171	745	2371	31 921 880	15,7	1907
1908	2 040 541	661 578	600 466	61 112	32,42	1 579 652 206	774	2388	33 108 529	16,2	1908
1909	2 021 948	653 025	591 654	61 371	32,30	1 558 861 339	770	2387	32 524 758	16,1	1909
1910	2 013 448	655 014	590 892	64 122	32,53	1 574 385 359	782	2404	32 695 827	16,2	1910
1911	2 031 820	671 630	606 807	64 823	33,06	1 604 159 416	789	2388	33 074 421	16,3	1911
1912	2 033 363	684 744	619 843	64 901	33,67	1 635 108 825	804	2388	33 808 468	16,6	1912
1913	2 026 491	688 034	622 945	65 089	33,95	1 642 681 350	810	2388	33 880 320	16,7	1913
1914	2 011 273	681 918	616 264	65 654	33,85	1 652 987 757	822	2424	34 210 948	16,0	1914
1915	1 935 188	618 947	564 256	64 691	31,98	1 478 914 001	763	2389	30 253 077	15,1	1915

Tabelle 21.

Vergleich zwischen Einkommen und Miete.

Von 1880 bis 1910.

1	2	3	4	5	6	7	8
Jahr	Durchschnittl. Einkommen 1 Bewohner	Durchschnittl. Wohnungsmiete	Durchschnittl. Mietsaufwand 1 Bewohner	Steigerung gegen das Anfangsjahr in %: des Einkommens	Steigerung gegen das Anfangsjahr in %: der Miete	Steigerung gegen das Anfangsjahr in %: des Mietsaufwandes	Anteil der Miete am Einkommen in %
	A. 1880 bis 1890 [2]						
	Mk.	Mk.	Mk.	%	%	%	%
1880	525,8	505	119,4	0	0	0	22,7 %
1885	561,4	516	121,9	+ 6,7	+ 2,5	+ 3,1	21,7 %
1890	636,5	583	139,8	+ 20,9	+ 9,8	+ 10,6	22,0 %
1891	689,7	—	—	+ 65,2			
	B. 1890 bis 1910 [3]						
1890 [1]	551	447	109,3	0	0	0	19,8 %
1895	551	432	111,2	+ 1,8	— 3,4	+ 1,6	20,2 %
1900	605	440	115	+ 8,0	— 1,6	+ 5,0	19,0 %
1905	683	465	125,4	+ 23,9	+ 5,6	+ 14,5	18,3 %
1910	782	474	133,1	+ 41,9	+ 8,1	+ 22,1	17,0 %

[1]) Dem Einkommen von 1891 ist die Miete von 1890 gegenübergestellt.
[2]) Einkommen einschl. der Gesellschaften usw. und Mieten der Wohnungen mit und ohne Gewerberäume.
[3]) Einkommen nur der physischen Personen und Mieten der Wohnungen ohne Gewerberäume.

Tabelle 22.

Die Gehaltssteigerung einzelner Beamtenklassen von 1880—1910.

	Rangklasse	Jahr	Anfgs.-Gehalt Mk.	Höchst-Gehalt Mk.	Höchstgehalt nach ? Dienstj. Mk.	Wohnungsgeldzuschuß Mk.	Drchschn.-gehalt in 24 Dienstj. einschl. Wohn.-geldzusch. Mk.	Steigen gegen 1880 in %
			A. Reichs- und Staatsbeamte					
1.	Regierungsrat	1880	4200	6000	15	900	6225	0
		1900	4200	7200	15	900	6975	+ 12 %
		1908	4200	7800	15	1300	7717	+ 24 %
2.	Postdirektor I. Kl.	1880	2700	5400	15	900	5287	0
		1900	3000	6000	15	900	5775	+ 9 %
		1908	3000	7200	15	1300	6925	+ 31 %
3.	Postinspektor (früher Postkassierer)	1880	1800	4500	21	540	3728	0
		1890	1800	4500	18	900	4244	+ 14 %
		1908	2100	5000	18	1300	5063	+ 36 %
4.	Reg.-Sekretär (Eis.-Ober-Sekretär)	1880	1800	3300	21	540	3121	0
		1890	1800	4200	21	540	3560	+ 14 %
		1908	2100	4500	21	800	4120	+ 32 %
5.	Gerichtssekretär	1880	1500	3000	21	540	2821	0
		1890	1800	3600	21	540	3260	+ 16 %
		1908	1800	4500	18	800	4120	+ 46 %
6.	Postsekretär	1880	1500	3000	21	540	2821	0
		1890	1800	3600	21	540	3260	+ 16 %
		1908	1800	4200	21	800	4120	+ 35 %
7.	Gerichtsassistent	1880	1500	2700	21	540	2677	0
		1890	1500	3000	21	540	2810	+ 5 %
		1908	1650	3300	21	800	3310	+ 24 %
		1911	1800	3600	21	800	3520	+ 32 %
8	Postassistent Stationsassist.	1880	1400	2500	21	540	2510	0
		1895	1400	2700	21	540	2621	+ 4 %
		1909	1800	3300	21	800	3381	+ 35 %
		1911	1800	3600	21	800	3520	+ 40 %
9.	Postschaffner	1880	800	1000	21	240	1143	0
		1890	1000	1150	21	240	1321	+ 16 %
		1908	1000	1200	21	480	1584	+ 39 %
10.	Regierungsbote	1880	960	1200	21	240	1327	0
		1895	1000	1500	21	240	1500	+ 17 %
		1908	1200	1700	21	480	1920	+ 45 %
			B. Beamte der Stadt Berlin				Drchschn.-gehalt in 28 Dienstj.	
11.	Magistr.-Assess.	1880	3600	6000	24	—	4789	0
		1895	5100	7600	15	—	6797	+ 42 %
		1908	5600	8600	15	—	7636	+ 59 %
12.	Bürosekretär	1880	1800	4400	26	—	3100	0
		1890	1900	4400	26	—	3192	+ 3 %
		1908	2100	4500	24	—	3385	+ 9 %
		1910	2500	4700	22	—	3760	+ 22 %
13.	Steuererheber	1880	1500	2700	18	—	2250	0
		1890	1600	2800	18	—	2350	+ 4 %
		1908	1900	3000	20	—	2600	+ 11 %
		1910	2400	3200	18	—	2943	+ 31 %

Tabelle 23.

Lebensmittelpreise in Berlin im jährl. Durchschnitt von 1880—1910.

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
	Rinder	Schweine	Roggenbrot	Weizenbrot	Rinderbrust	Schweinerücken	Speck	Schweineschmalz	Butter	Eier	Gewicht einer Schrippe	Gewicht eines 50-Pf.-Brotes
	50 kg	50 kg	50 kg	50 kg	1/2 kg	1/2 kg	1/2 kg	1/2 kg	1/2 kg	Sch.	gr	kg
1880	53,45	55,21	12,00	—	0,63	0,61	0,78	0,73	1,12	3,19	—	2,42
1885	52,62	49,65	10,40	—	0,63	0,63	0,86	0,78	1,10	3,17	—	2,40
1890	59,62	57,84	13,59	—	0,68	0,72	0,85	0,71	1,20	3,63	—	1,84
1895	59,49	45,07	10,32	17,25	0,63	0,75	0,73	0,64	1,15	3,43	72,5	2,42
1900	59,57	47,75	11,98	20,66	0,63	0,76	0,72	0,75	1,20	4,00	60,5	2,09
1905	68,77	64,03	12,15	21,33	0,73	0,89	0,82	0,70	1,18	4,20	58,5	2,06
1910	72,48	64,01	13,83	26,95	0,80	0,97	0,91	0,86	1,33	4,80	46,0	1,81
Größte Höhe:												
1906	73,84	66,90	15,41			1,00	0,93					

Die Steigerung oben aufgeführter Preise in Prozenten von 1880.[1])

1880	0	0	0	—	0	0	0	0	0	0	—	0
1885	— 2	— 10	— 13	— [1])	0	+ 3	+ 10	+ 7	+ 2	— 6	— [1])	— 9
1890	+ 12	+ 5	+ 15	—	+ 8	+ 15	+ 9	— 3	+ 7	+ 14	—	— 24
1895	+ 11	— 18	— 14	0	0	+ 23	— 6	— 12	+ 3	+ 7	0	0
1900	+ 12	— 13	0	+ 20	0	+ 25	— 8	+ 3	+ 7	+ 25	— 17	— 13
1905	+ 29	+ 16	+ 1	+ 24	+ 16	+ 46	+ 5	— 4	+ 5	+ 32	— 20	— 15
1910	+ 36	+ 16	+ 15	+ 56	+ 27	+ 59	+ 18	+ 18	+ 19	+ 52	— 36	— 25
Größte Höhe:												
1916	+ 38	+ 21	+ 28			+ 64	+ 20					

Lebensmittelpreise in Preußen in fünfjährigem Durchschnitt im Kleinverkauf von 1880—1910 und ihre Steigerung in Prozenten von 1880.

	Kocherbsen	Speisebohnen	Linsen	Hammelfleisch	Kalbfleisch	Kartoffeln
	1/2 kg	1/2 kg	1/2 kg	1/2 kg	1/2 kg	1 kg
1881/85	0,13	0,15	0,23	0,56	0,50	0,04
1886/90	0,12	0,16	0,25	0,57	0,54	0,04
1891/95	0,13	0,15	0,24	0,61	0,59	0,05
1896/00	0,12	0,14	0,22	0,62	0,62	0,05
1901/05	0,15	0,16	0,22	0,69	0,69	0,06
1905/10	0,17	0,20	0,28	0,83	0,83	0,08
Steigerung in % v. 1880	31 %	33 %	22 %	48 %	66 %	100 %

[1]) Die Steigerung des Weizenbrots und des Gewichts der Schrippe in Prozenten von 1895.

Tabelle 24.

Das Verhältnis zwischen Miete und Einkommen bei reinen Mieterwohnungen in Cöln a. Rh. am 1. Dezember 1910.

(Nach Dr. Neuhaus, Cölner Statistik, Heft 1.)

Geordnet:

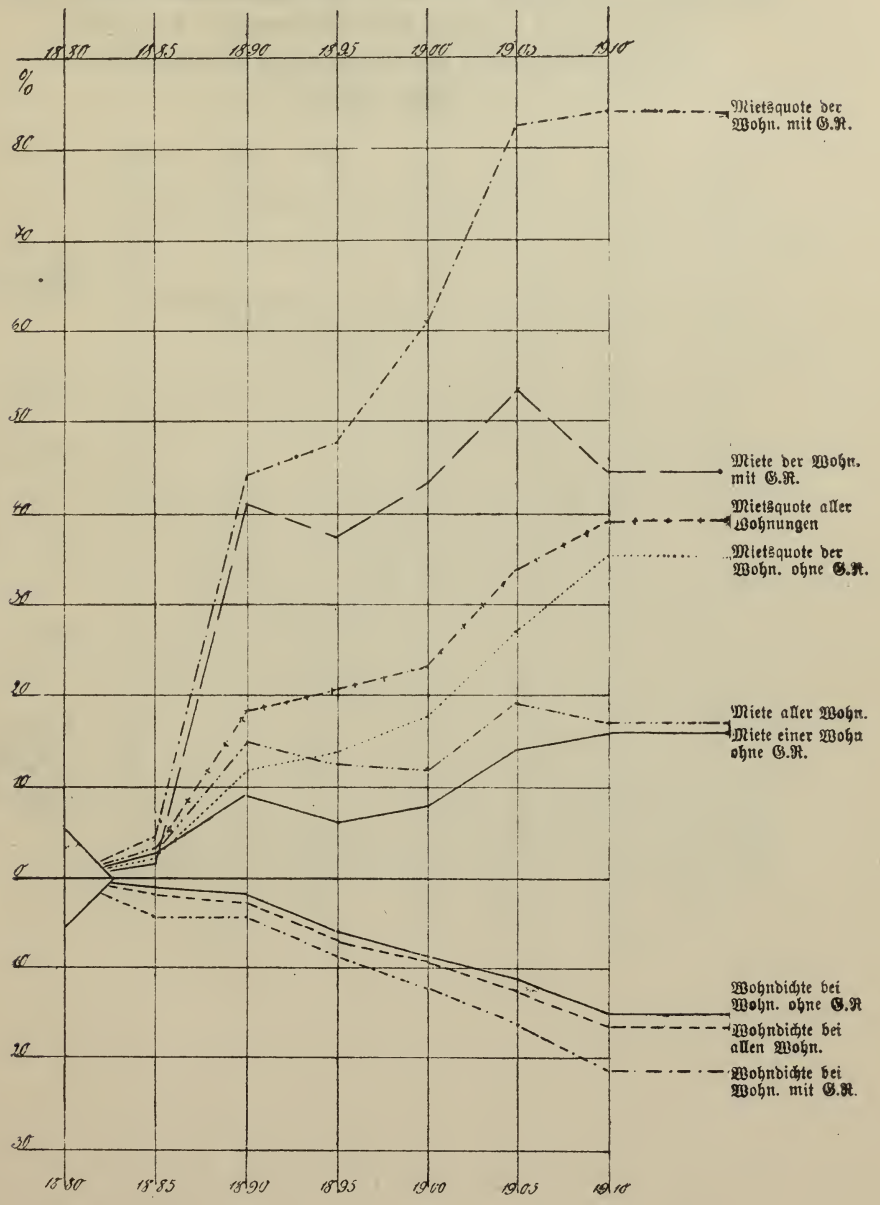
A. nach der Wohnungsgröße.			B. nach Einkommensstufen.		
1	2	3	4	5	6
Anzahl der Wohnräume jeder Wohnung	Anzahl der Mieter	Miete in % des Einkommens	Einkommenstufen	Anzahl der Wohnungen	Miete in % des Einkommens
1	4 143	10,70	bis 660 M.	6 476	27,19
2	19 664	16,83	660— 900 „	2 433	26,51
3	20 862	18,51	900— 1 500 „	25 791	20,19
4	10 452	19,02	1 500— 3 000 „	22 411	18,55
5	6 010	18,68	3 000— 4 500 „	6 134	17,17
6	3 334	18,12	4 500— 6 000 „	2 372	17,17
7	1 784	18,65	6 000— 9 000 „	1 488	16,56
8	1 011	16,68	9 000—12 000 „	557	15,29
9	579	14,75	12 000—15 000 „	239	13,75
10	347	13,42	15 000 30 000 „	414	10,75
mehr als 10	287	12,75	über 30 000 „	168	5,83
Zusammen	68 483	17,42%	—	68 483	17,42%

Anmerkung: Es sind nur zum Wohnen benutzte Mieterwohnungen gezählt. Insgesamt hatte Cöln 1910 492 367 Einwohner und 118 962 Wohnungen. Da durchschnittlich 4,14 Bewohner auf eine Wohnung kamen, waren also rund 284 000 Bewohner, d. h. 58 % aller von dieser Statistik erfaßt.

Kurvenblätter.

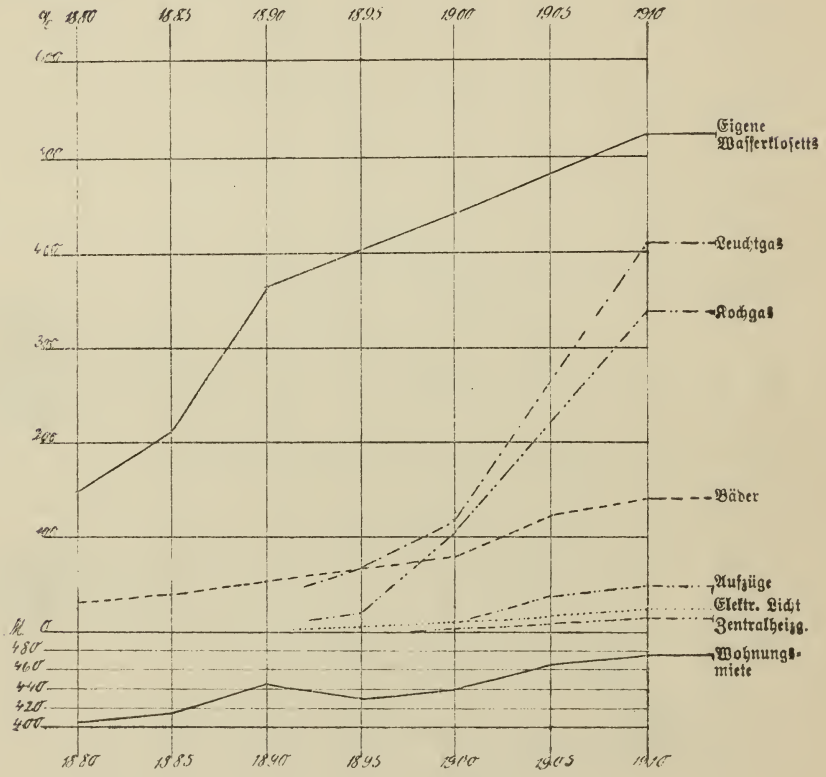
Kurvenblatt I.

Die Steigerung der Durchschnittsmiete und der Mietsquote, sowie die Minderung der Wohndichte von 1880—1910, getrennt nach Wohnungen mit und ohne Gewerberäumen.



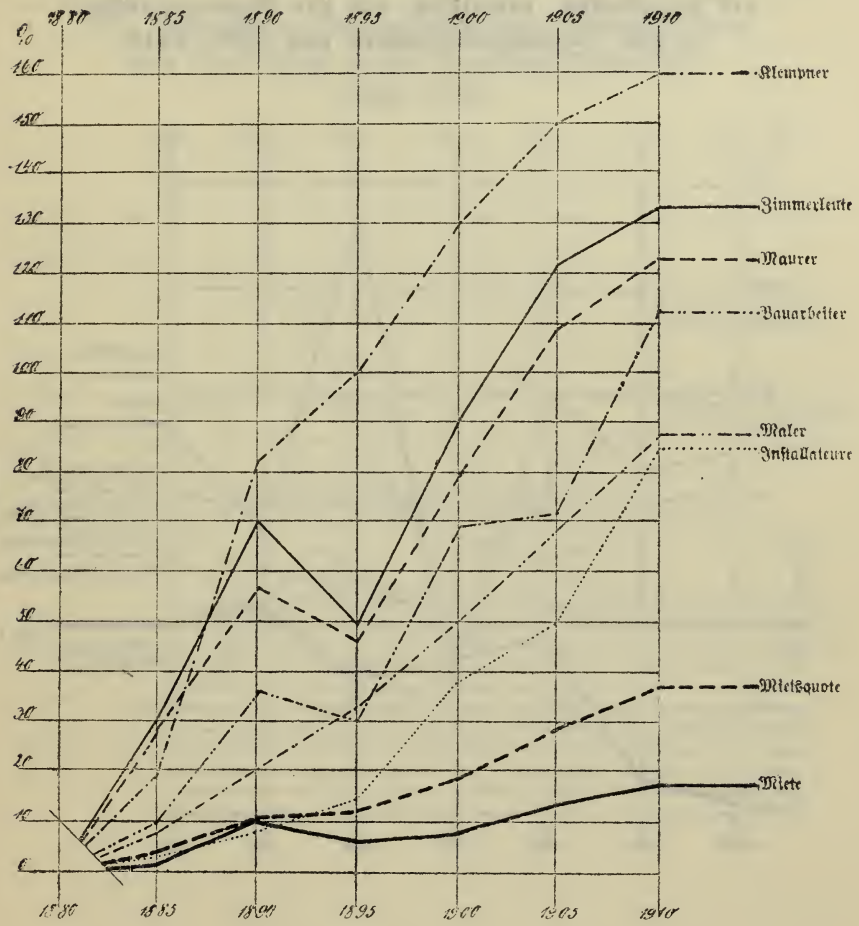
Kurvenblatt II.

Einige Beispiele moderner Wohnungsausstattung berechnet vom Tausend aller Wohnungen, verglichen mit der Miete einer Wohnung ohne Gewerberäume 1880—1910.



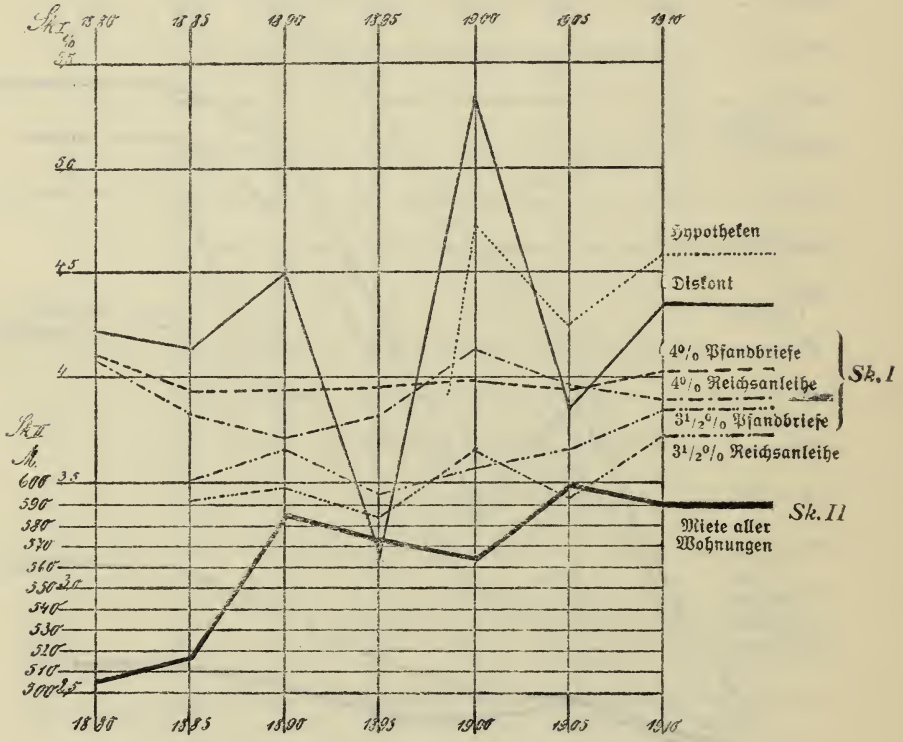
Kurvenblatt III.

Die Steigerung der Bauhandwerkerlöhne, der Wohnungsmiete und der Mietsquote von 1880—1910 in Prozenten von 1880.



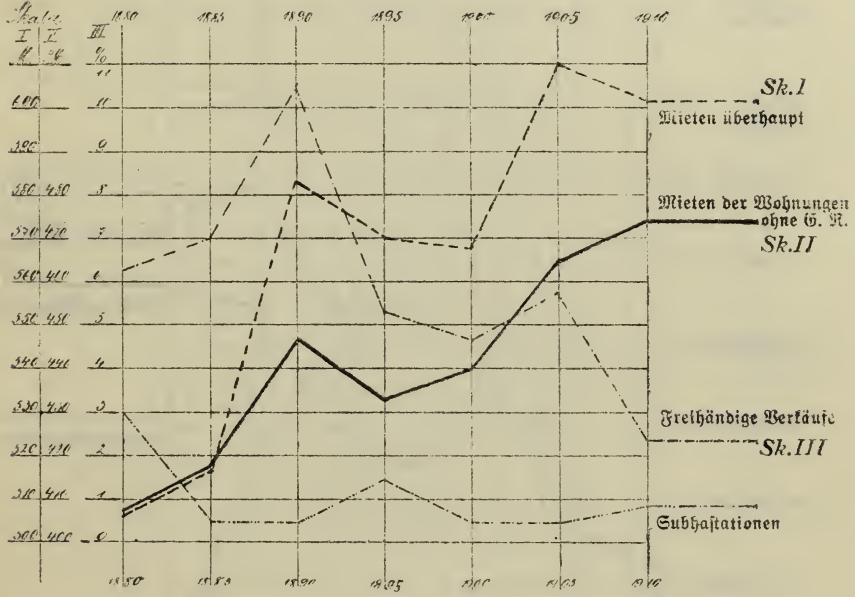
Kurvenblatt IV.

Der Reichsbankdiskont und die tatsächliche Verzinsung der Staatspapiere und Pfandbriefe, sowie die Zinsen der Hypotheken, verglichen mit der Wohnungsmiete in den Volkszählungsjahren von 1880—1910.



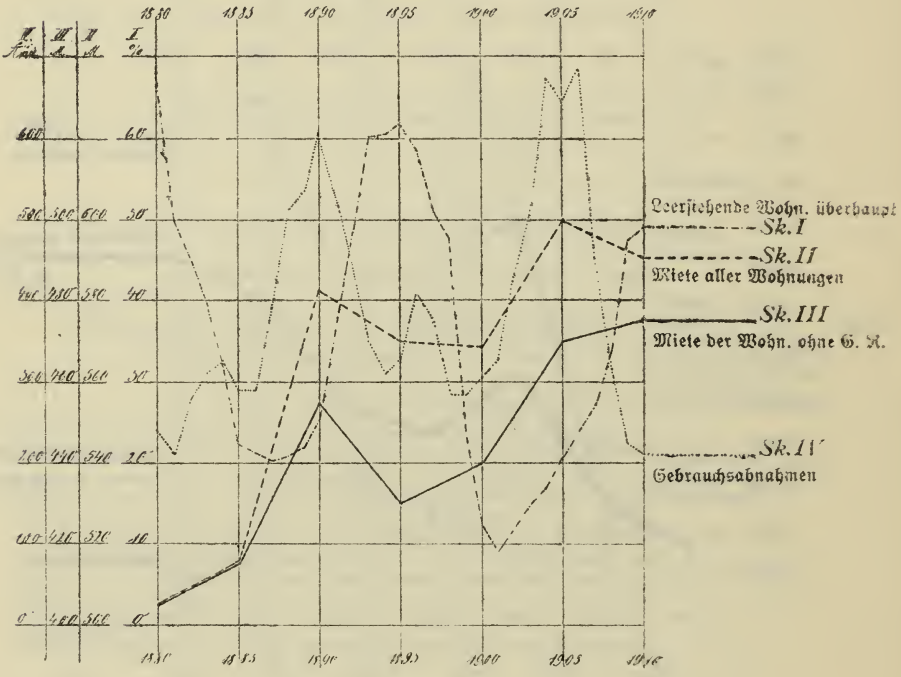
Kurvenblatt V.

Die freihändigen Hausverkäufe, die Subhastationen und die Mieten in den Volkszählungsjahren 1880—1910.



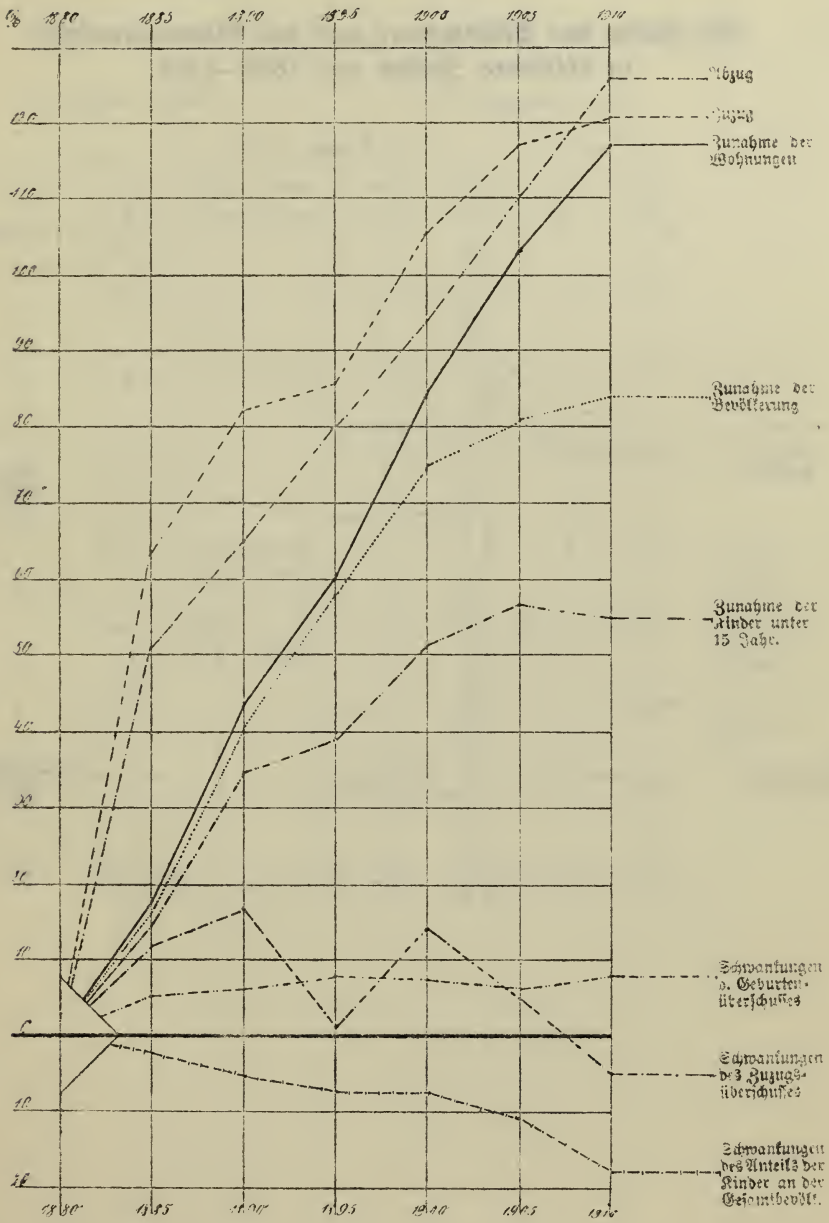
Kurvenblatt VI.

Der Prozentsatz der leerstehenden Wohnungen, die Wohnungsproduktion und die Mieten, getrennt nach Wohnungen mit und ohne Gewerberäume von 1880—1910.



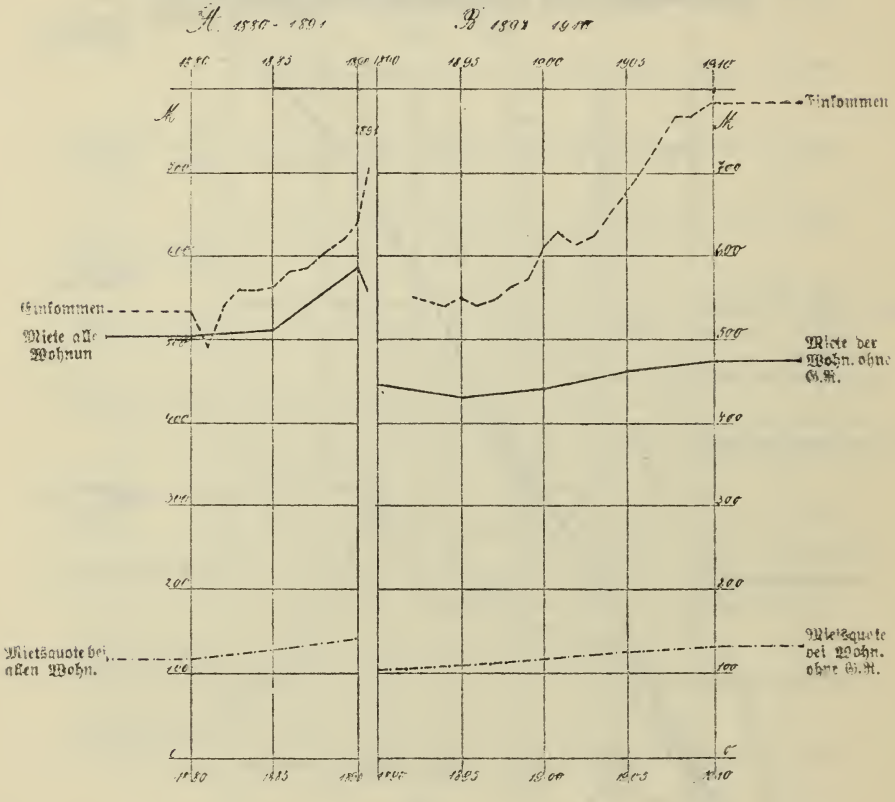
Kurvenblatt VII.

Die Zunahme der Wohnungen und die Bewegung der Bevölkerung von 1880—1910 in Prozenten von 1880.



Kurvenblatt VIII.

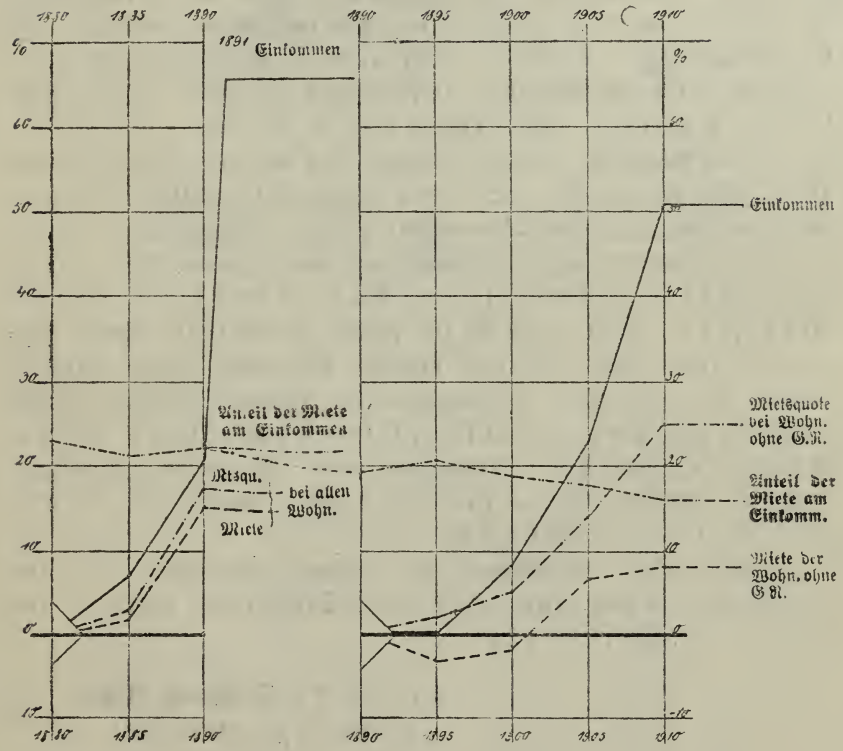
Die Größe des Einkommens und der Wohnungsmiete in absoluten Zahlen von 1880—1910.



Kurvenblatt IX.

Die prozentuale Steigerung von Einkommen und Miete.

A. gegen 1880. **B. gegen 1890.**



UNIVERSITY OF ILLINOIS-URBANA
3 0112 061684541

Lebenslauf.

Am 22. VI. 1877 in Berlin geboren, besuchte ich das Falk-Realgymnasium daselbst und erwarb dort 1896 das Reifezeugnis. Ich studierte dann 9 Semester auf den technischen Hochschulen zu Charlottenburg und München Architektur, hörte auch volkswirtschaftliche und philosophische Vorlesungen bei den Herren Professoren Paasche, Warschauer, v. Reber.

Nach Abschluß meiner Studien war ich als Architekt tätig. 1906/7 ließ ich mich für 3 Semester in der philosophischen Fakultät der Friedrichs-Wilhelms-Universität Berlin einschreiben und hörte dort bei folgenden Herren Professoren Vorlesungen: Wagner, Schmoller, Simmel, v. Bortkiewiz, Dessoir, Wölfflin. 1914 ging ich ins Feld, wurde 1915 schwer verwundet und nahm während meiner Genesung meine Studien wieder auf. Ich hörte Vorlesungen der Herren Professoren und Dozenten Herckner, Ballod, Eberstadt, Penk, Merz, Günther, Kaskel. Außerdem nahm ich an den Seminarübungen folgender Herren Professoren und Dozenten teil: Herckner, Ballod, Nußbaum.

Wertvolle Unterstützung bei meinen statistischen Arbeiten erhielt ich durch den Leiter des Berliner Statistischen Amtes, Herrn Professor Dr. Silbergleit.

Architekt **Siegfried Ascher,**
Leutnant der Landwehr.